

**PÄÄURAKOITSIJAN OIKEUSASEMA SIVU-URAKAN
ALISTAMISMENETTELYSSÄ**

Helsingin Yliopisto

Pro-gradu –tutkielma

Velvoiteoikeus

Ville Välimaa

Ohjaaja: Prof. Heikki Halila



Tiedekunta/Osasto Fakultet/Sektion – Faculty		Laitos Institution – Department	
Oikeustieteellinen tiedekunta			
Tekijä Författare – Author			
Ville Välimaa			
Työn nimi Arbetets titel – Title			
Pääurakoitsijan oikeusasema sivu-urakan alistamismenettelyssä			
Oppiaine Läroämne – Subject			
Velvoiteoikeus			
Työn laji Arbetets art – Level		Aika Datum – Month and year	Sivumäärä Sidoantal – Number of pages
OTM-tutkielma		03/2019	VII + 88 sivua
Tiivistelmä Referat – Abstract			
<p>Sivu-urakan alistamismenettelyllä tarkoitetaan menettelyä, jossa varsinaisten urakkasopimusten lisäksi rakennusurakan osapuolet solmivat keskenään niin kutsutun alistamissopimuksen. Alistamissopimuksella on tarkoitus alistaa sivu-urakat rakennushankkeen pääurakalle. Alistamissopimus tehdään yleensä käyttäen sivu-urakan alistamissopimus –lomaketta RT 80271. Alistamissopimuksen osapuolina ovat rakennuttaja, pääurakoitsija sekä kaikki alistettavat sivu-urakoitsijat. Koska pääurakoitsija on monien alistamissopimuksen sille tuomien oikeuksien ja velvollisuuksien myötä keskeisin toimija alistamismenettelyssä, on aihetta perusteltua tarkastella nimenomaan pääurakoitsijan näkökulmasta. Tutkimuksen tarkoituksena on lainopin metodia hyödyntäen tulkita alistamissopimuksen ehtoja sekä selvittää yhtäältä sitä, millaisiin velvollisuuksiin pääurakoitsija alistamissopimuksella sitoutuu ja toisaalta sitä, millaisia oikeuksia alistamissopimus pääurakoitsijalle tuo.</p> <p>Jotta pääurakoitsijan asemaa voidaan tarkastella yksityiskohtaisesti, tulee tälle tarkastelulle ensin asettaa ne puitteet, jotka määrittävät alistamissopimuksen pääurakoitsijalle oikeuksia ja velvollisuuksia asettavien ehtojen soveltamisedellytykset. Tätä silmällä pitäen tutkielmassa käsitellään kysymykset siitä, miten alistamissopimus syntyy ja miten se päättyy sekä esitetään perusteltu näkemys siitä, mikä on alistamissopimuksen suhde muihin urakka-asiakirjoihin.</p> <p>Alistamissopimukseen liittyvien yleisten kysymysten jälkeen tutkielmassa perehdytään tarkemmin siihen, mitä velvollisuuksia alistamissopimus pääurakoitsijalle tuo ja mikä tarkkaan ottaen on näiden velvoitteiden sisältö. Keskeisimmät alistamismenettelyn myötä pääurakoitsijalle tulevat velvoitteet on tutkielmassa jaettu yhteensovittamis- ja aikatauluvelvoitteisiin, viivästyssakon maksuvelvollisuuteen viivästystilanteissa, reklamaatiovelvollisuuteen viivästystilanteissa sekä myötävaikutusvelvollisuuteen sivu-urakan purkautuessa. Tutkielmassa käsitellään myös kysymystä siitä, miten alistamissopimuksen mukaan pääurakoitsijalle siirtyvät yhteensovittamis- ja aikatauluvelvoitteet eroavat niistä pääurakoitsijan työnjohdollisista tehtävistä, jotka sille kuuluvat YSE 1998-ehtojen 4 ja 5 §:n perusteella.</p> <p>Pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisten velvoitteiden ja vastuiden vastapainona alistamissopimus tuo pääurakoitsijalle myös tiettyjä oikeuksia. Tutkielmassa tarkastellaan pääurakoitsijan oikeutta sivu-urakoitsijan hyväksymiseen ja sivu-urakkasopimuksen tarkastamiseen, pääurakoitsijan ohjeenanto-oikeutta suhteessa sivu-urakoitsijaan sekä pääurakoitsijan oikeutta sivu-urakoitsijalle tulevien maksuerien hyväksymiseen. Monet pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisista oikeuksista on tulkittavissa pääurakoitsijan kannalta sekä oikeuksiksi että velvollisuuksiksi – niiden keskeisin tarkoitus on kuitenkin turvata pääurakoitsijan mahdollisuuksia selviytyä alistamissopimuksen mukaisista vastuistaan.</p> <p>Lopuksi tutkielmassa käsitellään vielä alistamismenettelyyn osallistuvien urakoitsijoiden keskinäistä vahingonkorvausvastuuta. Ilman alistamissopimusta urakoitsijat eivät ole sopimussuhteessa toisiinsa ja näin ollen viivästys- ja vahinkotilanteissa urakoitsijat joutuvat kääntymään yleensä rakennuttajan puoleen. Alistamissopimus sisältää ehdot urakoitsijoiden keskinäisestä vahingonkorvausvastuusta sekä tähän liittyvästä rakennuttajan vastuunrajoituksesta. Urakoitsijoiden keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen liittyy useita erityiskysymyksiä, joita tutkielman viimeisessä jaksossa tarkastellaan sekä yleisen vahingonkorvausoikeuden että erityisesti alistamissopimuksen näkökulmasta.</p>			
Avainsanat – Nyckelord – Keywords			
Velvoiteoikeus, Sopimusoikeus, Rakennusurakka, Urakkasopimus, Sivu-urakoitsija, Pääurakoitsija, Alistaminen, Alistamissopimus			
Säilytyspaikka – Förvaringställe – Where deposited			
Muita tietoja – Övriga uppgifter – Additional information			

SISÄLLYSLUETTELO

LÄHTEET	III
---------------	-----

LYHENTEET.....	VII
----------------	-----

1. JOHDANTO	1
--------------------------	----------

1.1. ALUKSI	1
1.2. TUTKIMUSTEHTÄVÄ JA -METODIT	2
1.3. TUTKIMUKSEN RAKENNE JA RAJAUKSET.....	4
1.4. TERMINOLOGIASTA	5

2. ALISTAMISEN LÄHTÖKOHDAT, TARKOITUS JA TAVOITTEET	8
--	----------

2.1. JAETTU URAKKA ALISTAMISMENETTELYN PERUSTANA	8
2.2. ALISTAMISEN TAVOITTEET, EDUT JA HAITAT	9

3. ALISTAMISSOPIMUS	12
----------------------------------	-----------

3.1. ALISTAMISSOPIMUKSEN SYNTYMINEN	12
3.1.1. <i>Alistamiseen sitoutuminen tarjousmenettelyn yhteydessä</i>	<i>12</i>
3.1.2. <i>Alistaminen ilman tarjouspyynnössä ilmoitettua nimenomaista ehtoa</i>	<i>13</i>
3.1.3. <i>Kieltäytyminen alistamissopimuksen päättämisestä</i>	<i>15</i>
3.1.4. <i>Alistamissopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo.....</i>	<i>18</i>
3.2. ALISTAMISSOPIMUKSEN SUHDE MUIHIN URAKKASOPIMUSASIAKIRJOIHIN	22
3.3. ALISTAMISSOPIMUKSEN JA SIIHEN LIITTYVIEN VELVOITTEIDEN PÄÄTTYMINEN	24
3.3.1. <i>Velvoitteiden säännönmukainen päättymisen</i>	<i>24</i>
3.3.2. <i>Urakkasopimuksen purkautuminen</i>	<i>28</i>

4. PÄÄURAKOITSIJAN VELVOLLISUUDET ALISTAMISMENETTELYSSÄ	33
--	-----------

4.1. YHTEENSOVITTAMIS- JA AIKATAULUVELVOITTEET.....	33
4.2. VIIVÄSTYSSAKKO.....	36
4.3. REKLAMAATIOVELVOLLISUUS JA MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS SIVU-URAKAN PURKAUTUESSA	40

5. PÄÄURAKOITSIJAN OIKEUDET ALISTAMISMENETTELYSSÄ.....	47
---	-----------

5.1. YLEISTÄ.....	47
5.2. SIVU-URAKOITSIJOIDEN HYVÄKSYMINEN	48
5.3. SIVU-URAKKASOPIMUKSEN TARKASTAMINEN	52
5.3.1. <i>Pääurakkasopimuksen solmimisen jälkeen tehdyt sivu-urakkasopimukset</i>	<i>52</i>
5.3.2. <i>Ennen pääurakkasopimusta tehdyt sivu-urakkasopimukset</i>	<i>53</i>
5.4. PÄÄURAKOITSIJAN OHJEENANTO-OIKEUS SUHTEESSA SIVU-URAKOITSIJAAN	55
5.5. PÄÄURAKOITSIJAN OIKEUS SIVU-URAKOITSIJOIDEN MAKSUERIEN HYVÄKSYMISEEN	57

6. URAKOITSIJOIDEN KESKINÄINEN VAHINGONKORVAUSVASTUU JA RAKENNUTTAJAN VASTUUNRAJOITUS.....	64
6.1. YLEISTÄ.....	64
6.2. TUOTTAMUKSEN MERKITYKSESTÄ JA ARVIOINNISTA.....	67
6.3. VAHINKOTILANTEITA	69
6.4. ERITYISKYSYMYKSENÄ URAKOITSIJAN KONKURSSI.....	73
6.4.1. Tausta ja KKO 1992:178	73
6.4.2. Pääurakoitsijan oikeusasema sivu-urakoitsijan konkurssitilanteissa	76
6.5. VAATIMUSTEN ESITTÄMISEN AJANKOHDASTA.....	80
6.5.1. Yleisesti.....	80
6.5.2. Urakoitsijoiden keskinäiseen korvausvastuuseen perustuvat vaatimukset.....	81
6.5.3. Reklamaatiovelvollisuus keskinäisen vahingonkorvausvastuun tapauksessa	84
7. LOPUKSI.....	86

LÄHTEET

Kirjallisuus

Annola Vesa: Sopimustulkinta, Alma Talent Oy 2016.

Erma Reino – Hoppu Esko: Sivu- ja alaurakan oikeudellisia kysymyksiä, Econlaw-kustannus-yhtiö 1975.

Erma Reino: Rakennusurakan sopimusehdot – välimiestulkintoja vuosilta 1957–1980, Ky Reino Erma 1983.

Erma Reino: Rakennusurakka – Näkökohtia rakennuttajan kannalta, Suomen Lakimiesliiton yhdeksänsien lakimiespäivien pöytäkirja 1958, s. 117–128.

Haapio Helena – Sipilä Ritva (toim.): Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa, Tietosanoma Oy 2014.

Halila Heikki: Rakennuttajan tiedonantovelvollisuudesta rakennusurakassa, Encolaw Kustannusyhtiö Ky 1981.

Hemmo Mika: Sopimusoikeus I, Talentum 2003.

Hemmo Mika: Sopimusoikeus II, Lakimiesliiton kustannus 2003.

Hemmo Mika: Vahingonkorvauksen määräytymisestä sopimussuhteissa – siviilioikeudellinen tutkimus, Suomalainen Lakimiesyhdistys 1994.

Hoppu Esko: Alistamisesta rakennusurakassa – Sivu-urakoiden alistamista pääurakkaan koskeva oikeudellinen tutkimus, Kustannusyhtiö Judex 1972.

Häyhä Juha: Lojaliteettiperiaate ja sopimusoppi, Defensor Legis 3/1996, s. 313–327.

Häyhä Juha: Sopimusoppi ja rauenneet edellytykset, Lakimies 7–8/2004, s. 1437–1448.

Isohanni Antti – Tulokas Mikko: Rakennusurakkaan perustuvien vaatimusten esittäminen alistamismenettelyssä, Defensor Legis N:o 1/2016, s. 101–107.

Isohanni Antti: Osapuolten keskinäiset vastuut sivu-urakan alistamismenettelyssä, Rakentajain kalenteri 2016, Rakennustieto 2016.

- Isihanni Antti:* Pääurakoitsijan vastuu rakennuttajaan sopimussuhteessa olevan sivu-urakoitsijan ja tämän aliurakoitsijan rikottua työturvallisuutta koskevia säännöksiä Vaasan HO:n 1.10.2013 antaman tuomion nro 1050 (R 12/359) arviointia, Defensor Legis N:o 4/2014, s. 690–695.
- Isihanni Antti:* Rakennuttajan ja urakoitsijoiden keskinäisistä vastuista sekä huomautuksente-kovelvollisuudesta sivu-urakan alistamismenettelyssä, Defensor Legis N:o 2/2015, s. 346–363.
- Isihanni Antti:* Sivu-urakan alistaminen, SRLl-Palvelu Oy 1986.
- Isihanni Antti:* Sivu-urakan alistamismenettelystä rakennusurakassa (RT 80271, Rakennuste-ollisuuden kustannus RTK Oy 2007.
- Kiskonen Aleksandra:* Sopimusten välinen liityntä ja päättymisen vaikutus, Hansaprint Oy 2015.
- Klementjeff Pia:* Sivu-urakan alistaminen – käytännön opas urakkamuodon hallintaan, Raken-nustieto Oy 2009.
- Lehtonen Roger (toim.):* Urakoitsijan YSE-opas, Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry 2014.
- Liuksiala Aaro – Stoor Pia:* Rakennussopimukset, Rakennustieto Oy 2014.
- Mononen Marko:* Onko sopimusoikeudessamme yhtenäistä vastuuperustetta? Lakimies 7–8/2014, s. 1379–1397.
- Muukkonen P. J.:* Yhteistyösopimukset ja lojaliteettivelvollisuus, teoksessa Juhlajulkaisu Urho Kaleva Kekkonen, Suomalainen lakimiesyhdistys 1975.
- Norros Olli:* Sopimusperusteiset muotovaatimukset, Lakimies 2/2008, s. 183–211.
- Oksanen Antero – Laine Ville – Kaskiaro Kim:* Urakkasopimukset, Kauppakamari 2011.
- Rudanko Matti:* Rakennuttajan myötävaikutushäiriöistä rakennusurakassa, Suomalainen laki-miesyhdistys 1989.
- Ryynänen Juha:* Urakkasopimuksen muutokset: sopimusoikeudellinen tutkimus urakkasopi-muksen dynaamisuudesta, Edita 2016.

Saarnilehto Ari: Kohtuullinen reklamaatioaika, Defensor Legis N:o 2/2010, s. 148–156.

Saarnilehto Ari: Vastuun rajoitukset riskien hallinnassa ja vakioehdot, Edita Publishing Oy 2005.

Saarnilehto Ari: Viivästysvastuun rajoitus rakennusurakan YSE 1998-ehtojen mukaan, Defensor Legis N:o 4/2009, s. 523–539.

Saarnilehto et al.: Varallisuus oikeus, Talentum 2004, kirjan päivittyvä verkkoversio osoitteessa [http://fokus.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/IAIBCXJTBF#kohta:VARALLISUUSOIKEUS\(\(20\)\)](http://fokus.almatalent.fi.libproxy.helsinki.fi/teos/IAIBCXJTBF#kohta:VARALLISUUSOIKEUS((20))), viitattu 08/2018.

Sahra Korpi Heikki: Alistamismenettelystä, lisäalustus Reino Erman alustukseen Rakennusurakka – Näkökohtia rakennuttajan kannalta, Suomen Lakimiesliiton yhdeksänsien lakimiespäivien pöytäkirja 1958, s. 128–132.

The Common Law Library: The Law of Contracts – Volume II – Specific Contracts, Thomson Reuters, Sweet & Maxwell 2008.

Virtainen Pertti: Vahingonkorvaus – Laki ja käytännöt, Edita 2011.

RT-kortit

RT 16-10182 – Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet

RT 16-10220 – Sivu-urakan alistamissopimus 1983

RT 16-10660 – YSE 1998 – Rakennusurakan yleiset sopimusehdot

RT 16-10669 – Rakennusurakkasopimuksen laatiminen

RT 162.34 – Sivu-urakan alistamisehdot 1973

RT 80271 – Sivu-urakan alistamissopimus (2000, nykyisin voimassa oleva)

OIKEUSKÄYTÄNTÖ

Korkein oikeus

KKO 1992:178

KKO 1994:37

KKO 1998:75

KKO 21.12.1998, taltio nro 4039

KKO 2007:41

Hovioikeudet

Turun HO 29.1.1993, nro 332

Kouvola HO, 29.9.2000 nro 950

Turun HO Dnro S 99/2351/ 18.5.2001

Rovaniemen HO 20.2.2008, nro 150

Helsingin HO 1.2.2018 nro 138

Muu ratkaisukäytäntö

Välitystuomio 24.11.1978 (välimiehenä VT Eero Laurila)

Kilpailuneuvosto D:no 127/690/99 (14.4.2000)

LYHENTEET

HO Hovioikeus

KKO Korkein oikeus

YSE-ehdot Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660

1. JOHDANTO

1.1. Aluksi

Sivu-urakan alistamiseen perustuva urakkamuoto on suomalaisessa rakennusurakkakäytännössä melko paljon käytetty urakkasopimusmuoto. Alistamisella tarkoitetaan lyhyesti sitä, että varsinaisten urakkasopimusten lisäksi rakennusurakan osapuolet solmivat keskenään niin kutsutun alistamissopimuksen, jonka tarkoituksena on alistaa yleensä erikoistöiden suorittamista koskevat sivu-urakat rakennushankkeen rakennusteknisten töiden suorittamista koskevalle pääurakalle.¹ Alistamissopimus merkitsee aina muutoksia rakennushankkeen osapuolten sopimus- ja vastuusuhteisiin. Vastuusuhteiden muutokset ovat alistamismenettelyssä ehkä kaikkein merkittävimpiä rakennushankkeen pääurakoitsijan kannalta.

Alistamismenettely on kehittynyt korostetusti rakentamistoiminnan käytännön tarpeiden pohjalta. Alistamismenettelyn voidaankin sanoa olevan puhtaasti käytännön rakentamistoiminnan perusteella kehitetty rakennushankkeen urakoitsijoiden työsuoritusten yhteensovittamismalli.² Myöhemmin jaksossa 2 alistamisen etuja ja tarkoitusta lähemmin tarkasteltaessa voidaan huomata, että alistamisen taustalla vaikuttaisi olevan varsin rakennuttajalähtöinen ajattelumalli – onhan alistamismenettelyn yhtenä tarkoituksena siirtää rakennuttajan vastuita pääurakoitsijalle.

Alistaminen ei suinkaan ole rakennustoiminnassa uusi ilmiö, vaan se on yleistynyt Suomessa jo 1950-luvun alkupuolella.³ Vaikka alistamiseen liittyviä vakioehtoja tai sopimusmallia ei tuolloin vielä ollut, oli jo 1950-luvun lopulla alistamismenettelyssä paljolti samoja piirteitä kuin nykyisessäkin mallissa. Esimerkiksi sivu-urakoitsijan ja sivu-urakoitsijan laskujen hyväksyttäminen pääurakoitsijalla sekä yhteisen aikataulun laatiminen vaikuttaisivat olleen

¹ Esimerkiksi Oksanen – Laine – Kaskiari 2011, s. 65, jonka mukaan rakennusteknisiä töitä koskeva urakka on lähes poikkeuksetta pääurakka. Ks. myös esim. Isohanni 2015, s. 347.

² Isohanni 1983 s. 4.

³ Hoppu 1972 s. 22.

alistamismenettelyn keskeisiä kysymyksiä jo 1950-luvulla.⁴ Tosin alistamismenettelyn keskeisenä piirteenä vielä tuolloin vaikuttaisi olleen se, että pääurakoitsija ottaa aikataulun lisäksi vastatakseen myös sivu-urakoitsijoiden työsuorituksen ja materiaalien laadusta.⁵ Menettely on siis muistuttanut nykyistä alistamismenettelyä enemmän kokonaisurakkamallia.

Alistamismenettelyn käytön yleisyydestä huolimatta Rakennustieto julkaisi ensimmäiset alistamisehdot vasta kesäkuussa 1973.⁶ Ehtoja on tämän jälkeen päivitetty kahdesti YSE-ehtojen päivittämisen seurauksena, vuonna 1983⁷ ja vuonna 2000. Vaikka nykyinen, vuonna 2000 julkaistu mallisopimuslomake sisältää hyvin pitkälti samoja määräyksiä kuin vuonna 1973 julkaistut ensimmäiset alistamisehdot, on näiden välillä havaittavissa myös joitain eroavaisuuksia. Vuonna 1983 julkaistu mallisopimus puolestaan on YSE-ehtojen päivittämisen seurauksena muutettua riidanratkaisulauseketta lukuun ottamatta käytännössä identtinen nykyisen mallisopimuksen kanssa.

Alistamismenettelystä on oikeuskirjallisuudessa kirjoitettu jonkin verran, mutta sitä koskevia varsinaisia tutkimuksia ei kirjoittajan tiedossa ole. Käytännön näkökulmaan pohjautuvia, enemmän tai vähemmän käsikirjan omaisia alistamismenettelyyn keskittyviä teoksia sen sijaan on muutamia. Edelleen yleisesti rakennusurakkaa ja YSE-ehtoja käsittelevässä oikeuskirjallisuudessa on usein jossain laajuudessa sivuttu alistamismenettelyä ainakin eri urakamuotojen esittelyn yhteydessä. Yhtäältä menettelyn yleisyys käytännön rakennustoiminnassa sekä toisaalta alistamisehtojen tulkinnanvaraisuus varsinkin tiettyjen määräysten osalta puoltavatkin nähdäkseni tarvetta aiheetta käsittelevälle tutkimukselle.

1.2. Tutkimustehtävä ja -metodit

Koska alistamismenettely ja alistamissopimus vaikuttavat edellä todetusti ehkä kaikkein eniten pääurakoitsijan oikeusasemaan, on tämän tutkimuksen aiheeksi valittu alistamismenet-

⁴ Ks. esimerkiksi Sahrakorpi 1958 s. 130–131.

⁵ Ks. Erma 1958 s. 121 ja Sahrakorpi 1958 s. 129.

⁶ Sivu-urakan alistamisehdot RT 162.34

⁷ Sivu-urakan alistamissopimus RT 16-10220

telyn ja alistamissopimuksen tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien tutkiminen pääasiassa pääurakoitsijan näkökulmasta. Koska pääurakoitsijan velvollisuudet ja oikeudet ovat kuitenkin hyvin usein vastinpareja rakennuttajaan tai sivu-urakoitsijaan oikeuksille ja velvollisuuksille, tulee tutkimuksessa välttämättä tarkasteltavaksi osittain myös näiden tahojen alistamismenettelyyn perustuva oikeusasema.

Tutkimuksen tarkoituksena on siis selvittää pääurakoitsijan oikeusasemaa alistamismenettelyn puitteissa. Taustalla on tutkimuskysymyksenä yhtäältä se, millaisiin velvollisuuksiin pääurakoitsija oikeastaan alistamismenettelyssä sitoutuu ja toisaalta se, millaisia oikeuksia alistamissopimus pääurakoitsijalle antaa. Tutkimuksessa pyritään vastaamaan kysymykseen siitä, mitä nämä velvollisuudet ja oikeudet tarkkaan ottaen pitävät sisällään. Tutkimuksessa tarkastellaan lainopin metodia hyödyntäen pääurakoitsijan oikeusasemaan keskeisimmin vaikuttavien alistamissopimuksen ehtojen sisältöä ja soveltamisedellytyksiä. Edelleen tutkimuksessa pyritään esittelemään mahdollisimman kattavasti alistamismenettelyä koskevaa, sinänsä varsin harvalukuista oikeuskäytäntöä sekä esittämään perusteltuja tulkintoja alistamissopimuksen keskeisten ehtojen sisällöstä myös siltä osin, kun oikeuskäytäntö tai oikeuskirjallisuus eivät anna vastausta ehtojen tulkintaa tai soveltumista koskeviin juridisiin ongelmakehtiin.

Kansainvälisestä vertailusta voidaan todeta, ettei kirjoittajan tiedossa ole suomalaista alistamismenettelyä ja erityisesti RT:n mallisopimuksen ehtoja siinä määrin vastaavia ulkomaisia järjestelmiä, että tällaisia menettelyjä koskevia säännöksiä taikka niiden tulkintaa koskevaa oikeuskäytäntöä tai –kirjallisuutta voitaisiin hyödyntää suomalaisen alistamismenettelyn keskeisten sopimusehtojen tulkinnassa ja niiden asettamien velvollisuuksien sisällön selvittämisessä.⁸ Edellä sanotun vuoksi alistaminen tuleekin tämän tutkimuksen kontekstissa tarkasteltavaksi käytännössä yksinomaan kansallisesta, suomalaiseen alistamismenettelyyn ja alistamissopimuksen ehtoihin pohjautuvasta näkökulmasta.

⁸ Hieman samankaltaisesta järjestelmästä esimerkkinä voidaan mainita Englannissa käytännön urakkatoiminnassa vuosien saatossa kehittynyt ns. nimittämismenettely (nomination). Menettelyn perusideana on se, että rakennuttaja nimittää ne aliurakoitsijat, joita pääurakoitsijan on käytettävä, mutta vastuu aliurakoitsijoista säilyy kuitenkin pääurakoitsijalla. Menettelyssä on siis hyvin paljon samoja piirteitä, kuin Suomessa

1.3. Tutkimuksen rakenne ja rajaukset

Alistamissopimus toteutetaan useimmiten käyttäen Rakennustiedon mallisopimuslomaketta⁹, joka sisältää rakennusalalla toimivaksi havaitut ja yhteisesti hyväksytyt yleiset ehdot alistamiseen liittyen. On sinänsä mahdollista, että alistamissopimus tehdään myös muun sisältöisenä, tai esimerkiksi rakennuttaja haluaa muokata tiettyjä mallisopimuksen ehtoja.¹⁰ Koska yhtäältä alistamisen toteuttaminen kokonaan ilman RT:n sopimuslomaketta on kohtuullisen harvinaista ja toisaalta mallisopimuksesta poikkeamisen tilanteet ovat varsin heterogeeninen ryhmä, keskitytään tässä tutkimuksessa nimenomaan mallisopimuksen mukaiseen alistamismenettelyyn. Esitysteknisistä syistä RT:n sopimuslomakkeesta käytetään tässä tutkimuksessa myös termiä *alistamisehdot*.

Tässä tutkimuksessa keskitytään alistamismenettelyyn niin sanottuun perusmuotoon – jaetun urakan malliin perustuvan urakkamuodon pohjalta tapahtuvaan alistamismenettelyyn. Alistamismenettelyä voidaan käyttää myös erilaisissa projektinjohtourakointiin perustuvissa urakkamalleissa.¹¹ Koska kuitenkin yhtäältä projektinjohtourakointimalleihin perustuvat hankkeet toteutetaan usein tekemällä urakkasopimukset projektinjohtototeuttajan nimiin ja toisaalta projektinjohtourakointiin liittyy suuri määrä sen luonteesta johtuvia erityispiirteitä, ei projektinjohtourakointiin liittyviä erityispiirteitä ole mahdollisuutta tässä tutkimuksessa tarkemmin käsitellä. Suuri osa tässä tutkimuksessa esitetystä on kuitenkin sellaisenaan sovellettavissa myös projektinjohtototeutuksissa käytettävään alistamismenettelyyn.

Tämän tutkimuksen varsinaisena tutkimuskohteena olevat, pääurakoitsijan oikeusasemaan keskeisesti vaikuttavat seikat on esitysteknisesti jaettu neljään osaan. Alistamissopimuksen määräyksiä ei siis tulla tarkastelemaan alistamisehtojen mukaisessa järjestyksessä, vaan pääurakoitsijan oikeusaseman perusteellisemmaksi hahmottamiseksi määräykset pyritään jaot-

aikaisemmin erityisesti rakennushallituksen käyttämässä ns. epävarsinaisessa alistamisessa. Ks. epävarsinaisesta alistamisesta esimerkiksi Hoppu 1972 s. 18–19 ja englantilaisesta järjestelmästä esimerkiksi The Common Law Library 2008 s. 753–757.

⁹ Sivu-urakan alistamissopimus, RT 80271.

¹⁰ Klementjeff 2009 s. 10.

¹¹ Esim. Klementjeff 2009 s. 10.

telemaan erityisesti silmällä pitäen niiden merkitystä pääurakoitsijalle. Ensinnäkin pääurakoitsijan oikeusaseman kannalta merkittäviä kysymyksiä ovat kysymykset alistamissopimuksen voimaantulosta ja päättymisestä sekä sen suhteesta muihin urakka-asiakirjoihin. Näitä kysymyksiä käsitellään luvussa 3. Luvussa 4 huomio puolestaan kiinnitetään yksityiskohtaisesti alistamissopimuksen keskeisiin, pääurakoitsijalle velvollisuuksia asettaviin määräyksiin. Edelleen luvussa 5 käsitellään pääurakoitsijalle alistamissopimuksen perusteella tulevia oikeuksia. Muista pääurakoitsijan oikeusasemaan vaikuttavista alistamissopimuksen määräyksistä erillisenä luvussa 6 käsitellään urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta sekä rakennuttajan vastuunrajoitusta koskevien määräysten soveltamista ja tulkintaa. Lopuksi luvussa 7 esitetään yhteenvetona muutamia kokoavia näkökohtia tutkielman aiheesta ja siinä käsitellyistä kysymyksistä sekä tutkimuksen tuloksista.

Koska oikeuskirjallisuudessa alistamismenettelyyn ja sen lähtökohtiin liittyvä terminologia ei ole täysin yhdenmukaista, on ensin perusteltua kiinnittää huomio alistamismenettelyn kannalta keskeisiin terminologisiin kysymyksiin luvussa 1.4. Tämän jälkeen käydään tutkimuksen aiheen hahmottamiseksi luvussa 2 lyhyesti läpi alistamismenettelyn yleisiä lähtökohtia ja tavoitteita.

1.4. Terminologiasta

Muun muassa Hoppu on nostanut esille terminologisen kysymyksen sanojen ”alistaminen” ja ”alistus” välillä.¹² Hoppu käyttää omassa tutkimuksessaan sivu-urakoiden siirtämiseen pääurakan alle tähtäävästä menettelystä termiä *alistaminen*. Hopun tekemä terminologinen valinta toistuu nykykäytännössä sekä uudemmassa oikeuskirjallisuudessa poikkeuksetta.¹³ Samoin myös RT:n alistamishdoissa käytetään nyt tutkimuksen kohteena olevasta menettelystä termiä *alistaminen*.¹⁴ Tästä syystä on selvää, että myös tässä tutkimuksessa käytetään johdonmukaisesti menettelystä termiä *alistaminen*.

¹² Ks. Hoppu 1972 s. 12–13, jossa Hoppu esittää, että sanalla ”alistus” viitataan niin vakiintuneesti alemman tuomioistuimen velvollisuuteen saattaa ratkaisuehdotuksensa ylemmän tuomioistuimen tutkittavaksi, ettei sitä ole luontevaa käyttää rakennusurakan kontekstissa.

¹³ Ks. esimerkiksi Klementjeff 2009, Isohanni 2015 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2011.

¹⁴ RT 80271, esimerkiksi kohta 3.2.

Toinen, enemmänkin alistamisen taustalla vaikuttava terminologinen kysymys liittyy eri urakkamuotojen yhteydessä käytettyyn terminologiaan ja erityisesti termin *pääurakka* käyttämiseen. Termiä *pääurakka* käytetään yleisesti kuvaamaan sekä jaetun urakan mallissa, että kokonaisurakkamallissa yleensä rakennustekniset työt käsittävää työsuoritusta. Esimerkiksi Hoppu kuitenkin erittelee pääurakan kokonaan omaksi urakkamuodokseen. Hopun käyttämissä terminologiassa termeillä *pääurakka* ja *pääurakkatyypinen rakennusurakka* viitataan nimenomaan siihen perinteiseen urakkamalliin, jossa rakennuttaja tilaa urakkasuorituksen yhdeltä urakoitsijalta, joka sitten teettää erikoistyöt alihankintana valitsemillaan aliurakoitsijoilla.¹⁵ Käytännössä yleisemmin tätä urakkamuotoa kutsutaan kuitenkin *kokonaisurakaksi* riippumatta siitä, käyttääkö pääurakoitsija apunaan alihankkijoita vai ei. Esimerkiksi Ryytänen esittää termin *pääurakkamuodot* sellaisena ylemmän tason käsitteenä, johon kuuluvat urakkamuotoina sekä kokonaisurakka että jaettu urakka.¹⁶

Mielestäni terminologisen yhdenmukaisuuden kannalta perustelluinta on käyttää termiä *pääurakka* kuvaamaan alatasen käsitteenä yhden urakoitsijan (yleensä rakennustekniset työt käsittävää) työsuoritusta sekä kokonaisurakassa että jaetussa urakassa ja termiä *pääurakoitsija* kuvaamaan pääurakan suorittavaa tahoa. Termiä *pääurakka* voidaan käyttää näissä yhteyksissä riippumatta siitä, onko jaetussa urakassa tehty alistamissopimusta tai kokonaisurakassa valittu aliurakoitsijoita.¹⁷ Tämä valinta on sinänsä linjassa myös Ryytänen käyttämän terminologian kanssa, vaikkei tämän tutkimuksen kontekstissa olekaan tarvetta käyttää termiä *pääurakkamuodot* ylätasen käsitteenä sekä kokonaisurakasta että jaetusta urakasta. *Pääurakka*-termin käyttäminen kuvaamaan eräänlaista kokonaisurakasta johdettua ja alihankkijoiden käytöstä riippuvaa, ainakin jossain määrin itsenäistä urakkamallia nähdäkseni altistaa termien sekoittumiselle.

¹⁵ Hoppu 1972 s. 6.

¹⁶ Ryytänen 2016 s. 28.

¹⁷ Sivu-urakan osalta näin myös Rudanko 1989 s. 27. Nähdäkseni *pääurakka*-termin käyttö jaetun urakan mallissa ainoastaan silloin, kun kyse on alistamismenettelyyn perustuvasta urakkamuodosta voisi aiheuttaa terminologisia hankaluuksia esimerkiksi silloin, kun vain osa sivu-urakoista on alistettu pääurakalle.

Ylemmällä tasolla urakkamuodoista puolestaan käytetään termejä *kokonaisurakka* ja *jaettu urakka*.¹⁸ Oikeuskirjallisuudessa on jaetusta urakasta käytetty toisinaan myös termejä *osaurakka* tai *osaurakkamuoto*, mutta koska *jaettu urakka* nähdäkseni kuvaa kielellisesti paremmin kyseessä olevaa konstruktiota kokonaisuudessaan, päädytään myös tässä tutkimuksessa käyttämään tätä termiä.¹⁹ Näin *jaetuksi urakaksi* kutsutaan sellaisia rakennushankkeita, joissa urakka on rakennuttajan toimesta jaettu osiin ja rakennuttaja tekee urakkasopimuksen suoraan sekä pää- että sivu-urakoitsijoiden kanssa riippumatta siitä, alistetaanko sivu-urakat pääurakalle. Termiä *kokonaisurakka* puolestaan käytetään kuvaamaan sellaisia hankkeita, joissa urakoitsija ottaa vastatakseen koko urakan suorittamisesta riippumatta siitä, käytetäänkö hankkeessa alihankkijoita vai ei.

Alistamismenettelyyn osallistuvista urakoitsijoista käytetään termejä *pääurakoitsija* ja *sivu-urakoitsija*. Alistamissopimuksen kontekstissa termien määritelmät voidaan hakea YSE 1998-ehdoista. YSE-ehtojen määritelmien mukaan pääurakoitsijalla tarkoitetaan rakennuttajaan sopimussuhteessa olevaa urakoitsijaa, joka on kaupallisissa asiakirjoissa nimetty urakoitsijaksi ja jolle sopimuksen mukaisessa laajuudessa kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet. Sivu-urakoitsijalla puolestaan tarkoitetaan rakennuttajaan sopimussuhteessa olevaa, pääurakkaan kuulumatonta työtä suorittavaa urakoitsijaa.

¹⁸ Näin esimerkiksi Klementjeff 2009 s. 7, Rudanko 1989 s. 26 ja Liuksiala – Stoor 2014 s. 41. On hyvä huomata, että käytännössä rakennusalalla puhutaan jaetun urakan mallista myös niin, että termiä pääurakka käytetään kuvaamaan yleensä rakennustekniset työt sisältävää pääurakkasuoritusta ja sivu-urakoista käytetään termiä *tilaajan erillishankinta* tai *erillisurakka*.

¹⁹ Ks. esimerkiksi Hoppu 1972. Hoppu käyttää tästä urakkamuodosta termiä ”osaurakkatyypinen rakennusurakka”. Myös esimerkiksi Isohanni 2015 s. 347. Kielellisesti termi *osaurakka* viittaa enemmänkin yksittäiseen, jaettuun urakkaan sisältyvään (sivu- tai pää-) urakkaan, kun taas *jaettu urakka* kuvaa paremmin koko rakennushankkeen muodostamaa kokonaisuutta.

2. ALISTAMISEN LÄHTÖKOHDAT, TARKOITUS JA TAVOITTEET

2.1. Jaettu urakka alistamismenettelyn perustana

Jotta voidaan tarkemmin tutkia alistamisen vaikutusta rakennushankkeen osapuolten vastuusuhteisiin, on ensin lyhyesti kiinnitettävä huomio edellä käsitteellisesti tarkennettuun jaetun urakan malliin yleisellä tasolla. Näin siksi, että jaettu urakka on se urakkamalli, johon alistaminen ja alistamissopimus yleensä perustuvat.

Koska yksi ja sama urakoitsija pystyy vain harvoin suoriutumaan sekä rakennusteknisistä töistä että erikoisosaamista vaativista erityistöistä, on käytännössä usein välttämätöntä, että rakennushankkeeseen osallistuu useampia urakoitsijoita.²⁰ Rakennushankkeen osapuolten välisten sopimus- ja vastuusuhteiden näkökulmasta yksinkertaistettuun vertailuun voidaan tässä yhteydessä ottaa jaetun urakan lisäksi toinen rakennusurakoinnin ns. perusmalli – kokonaisurakka.

Kokonaisurakasta puhuttaessa tarkoitetaan siis urakkamallia, jossa rakennuttaja tekee urakasopimuksen vain yhden urakoitsijan kanssa, joka on hankkeen pääurakoitsija. Pääurakoitsija vastaa rakennustyöstä kokonaisuudessaan ja voi suorittaa kaikki työt joko itse tai teettää niitä valitsemillaan alihankkijoilla. Pääurakoitsija vastaa näiden alihankkijoiden suorituksista kuin omastaan eivätkä aliurakoitsijat ole sopimussuhteessa rakennuttajan kanssa.²¹ Kokonaisurakan osalta voitaneen siis todeta, että se on rakennuttajan vastuu- ja sopimussuhteiden kannalta kaikkein yksinkertaisin ja suoraviivaisin urakkamuoto, eikä se lähtökohtaisesti edellytä rakennuttajaorganisaatiolta erityisen laajoja resursseja tai pitkälle menevää asiantuntemusta urakkakokonaisuuden hallinnasta.

Jaetun urakan mallilla puolestaan tarkoitetaan menettelyä, jossa rakennuttaja jakaa urakan osiin ja valitsee itse sekä pääurakoitsijan että sivu-urakoitsijat. Kaikki urakoitsijat ovat jae-

²⁰ Hoppu 1972 s. 6.

²¹ Oksanen – Laine – Kaskiari 2011 s. 62.

tussa urakassa sopimussuhteessa rakennuttajaan. Tällöin, toisin kuten kokonaisurakassa, rakennuttaja vastaa muun muassa eri urakoiden yhteensovittamisesta.²² Jaetussa urakassa jää siis rakennuttajalle kokonaisuudessaan sellaisia velvollisuuksia ja vastuuta, jotka kokonaisurakassa kuuluvat pääurakoitsijalle.²³ Jaetun urakan mallissa eri urakoitsijoiden välillä ei myöskään lähtökohtaisesti ole keskinäistä sopimussuhdetta ja tämä puolestaan lisää rakennuttajan vastuuta esimerkiksi erilaisissa häiriötilanteissa.

2.2. Alistamisen tavoitteet, edut ja haitat

Jaettu urakka on edellä esitetyin perustein rakennuttajan kannalta selvästi kokonaisurakkaa haastavampi urakkamuoto ja se edellyttää rakennuttajan organisaatioilta huomattavasti kokonaisurakointia suurempia resursseja sekä laajempaa ja yksityiskohtaisempaa osaamista sille jäävien tehtävien suorittamiseksi.²⁴ Toisaalta taas jaetussa urakassa voi olla rakennuttajan kannalta tiettyjä etuja verrattuna kokonaisurakkaan. Nämä edut liittyvät erityisesti erikoistöitä koskevien urakoiden hinnanmääräytymiseen – rakennuttaja saattaa saada erikoistyöt teetettyä edullisemmin silloin, kun se valitsee niiden suorittajat itse ja solmii urakkasopimukset omissa nimissään.²⁵ Tällöin nimittäin rakennuttaja ainakin teoriassa välttyy tilanteelta, jossa se joutuu maksamaan ns. tuplkatteen sellaisista erikoistöistä, jotka kokonaisurakkamuodossa tulisivat ketjutetuksi.

²² Oksanen – Laine – Kaskiari 2011 s. 64–65. Vrt. kuitenkin jäljempänä luvussa 4.1 esitetty YSE-ehtojen nojalla pääurakoitsijalle kuuluvista yhteensovittamisvelvoitteista.

²³ Rudanko 1989 s. 27.

²⁴ Ibid.

²⁵ Esimerkiksi Hoppu 1972 s. 8. Ks. kuitenkin myös s. 11, jossa Hoppu toteaa, että töiden yleisjohdosta ja koordinoinnista sekä useista sopimussuhteista saattaa aiheutua rakennuttajalle myös merkittäviä kustannuksia ja hankaluuksia. On kuitenkin huomattava, että nämä kustannukset tulevat, verrattuna kokonaisurakkaan, ainakin teoriassa vähennetyksi pääurakoitsijan edullisemmassa urakkahinnassa. Lisäksi lienee syytä kiinnittää huomiota siihen, että näiden kustannusten suuruuteen ja mahdollisten hankaluuksien hallintaan vaikuttaa keskeisesti myös rakennuttajan oma organisaatio ja asiantuntemus. Lienee selvää, että tottuneella jaettujen urakoiden rakennuttajalla, jolla on asianmukaiset resurssit näihin tehtäviin ns. omasta takaa, nämä kustannukset ovat yleensä huomattavasti pienemmät kuin vaikkapa sellaisella kokemattomalla rakennuttajalla, joka joutuu käyttämään ulkopuolisia rakennuskonsultteja esimerkiksi urakkasuoritusten yhteensovittamiseen liittyvien tehtävien hoitamisessa.

Alistamismenettelyssä rakennuttaja edelleen suorittaa itse urakkakilpailun kaikkien urakoitsijoiden kanssa perusmuotoisen jaetun urakan tapaan. Sivu- ja pääurakkasopimusten tekemisen jälkeen sivu-urakat (yleensä erikoistoihin liittyvät suoritukset) alistetaan rakennushankkeen pääurakalle erillisellä alistamissopimuksella. Alistaminen tarkoittaa käytännössä sitä, että vastuu eri urakkasuoritusten yhteensovittamisesta ja aikatauluttamisesta siirtyy hankkeen pääurakoitsijalle.²⁶ Alistamismenettelyn tavoitteena on siis rakennuttajan näkökulmasta saavuttaa jaetun urakan taloudelliset edut ja toisaalta antaa osa sille kuuluvista, esimerkiksi urakoitsijoiden työsuoritusten yhteensovittamiseen ja aikatauluttamiseen liittyvistä vastuista pääurakoitsijalle.²⁷ Alistamisen yhtenä etuna rakennuttajan kannalta voidaan nähdä vielä se, että alistamissopimuksen nojalla urakoitsijat ovat keskinäisessä vahingonkorvausvastuussa toisilleen aiheuttamista vahingoista.²⁸ Alistamismenettely voidaanakin ajatella eräänlaisena alihankkijoiden käyttöä sisältävän kokonaisurakan ja perusmuotoisen jaetun urakan välimuotona.

Voidaan ajatella, että alistamismenettely on sivu-urakoitsijoiden näkökulmasta edullinen tai ainakin neutraali, sillä heille tulevien maksusuoritusten maksajana säilyy alistamisesta huolimatta yleensä pääurakoitsijaa varmemman maksukyvyn omaava rakennuttaja.²⁹ Kuitenkin, koska alistamissopimuksella jäljempänä tarkemmin kuvatulla tavalla sovitaan myös urakoitsijoiden keskinäisistä vastuusuhteista, tulee nähdäkseni sivu-urakoitsijoiden osalta huomio kiinnittää myös mahdollisista häiriötilanteista aiheutuviin vahinkoihin. Ilman alistamissopimusta sivu-urakoitsijan ainoa sopimuskumppani on rakennuttaja, joten esimerkiksi toisen sivu-urakoitsijan aiheuttaessa vahinkoa sivu-urakoitsijalle, tämä kääntyy lähtökohtaisesti korvausvaateineen rakennuttajan puoleen. Alistamisen myötä tällaisten korvausvaatimusten reaalin menestyminen voi sen sijaan jäädä riippumaan esimerkiksi hyvin pienen sivu-urakoitsijan maksukyvyistä.

Pääurakoitsija on alistamismenettelyn myötä rakennuttajaa ja sivu-urakoitsijoita epäedullisemmassa asemassa joutuessaan kantamaan lisävastuuta perusmuotoiseen jaettuun urakkaan

²⁶ Liuksiala – Stoor 2014 s. 243.

²⁷ Liuksiala – Stoor 2014 s. 242 ja Hoppu 1972 s. 11.

²⁸ Klementjeff 2009 s. 11.

²⁹ Hoppu 1972 s. 17.

nähdessä.³⁰ Asiaa on kuitenkin arvioitava myös riskinottoon ja kustannustenjakoon pohjautuvien taloudellisten näkökohtien kautta. Koska alistamisesta ei makseta erillistä korvausta, tulee siitä johtuvat ylimääräiset kustannukset ja riskit pääurakoitsijan ottaa lähtökohtaisesti huomioon jo urakkatarjousta tehdessään ja urakkahintaa laskiessaan. Voidaan siis ajatella, että pääurakoitsijan asema on alistamismenettelyssä epäedullisempi kuin ilman alistamista toteutettavassa jaetussa urakassa, mutta toisaalta myös urakkahinta on vastaavasti usein korkeampi.³¹ Koska alistamissopimuksella pääurakoitsija ei lähtökohtaisesti ota vastatakseen esimerkiksi sivu-urakoitsijoiden työn laadusta, eivät pääurakoitsijan vastuut ja riskit ole alistamismenettelyssä yhtä suuret, kuin kokonaisurakkamuotoisessa rakentamisessa. Mahdollisten urakoitsijoiden keskinäisten korvausvastuutilanteiden osalta pääurakoitsijaa koskee alistamisen myötä tietysti sama edellä esitetty muiden urakoitsijoiden maksukykyriski kuin sivu-urakoitsijoihin.

³⁰ Ibid.

³¹ Alistamisen myötä yhtäältä sekä jaetun urakan vastuut ja riskit, että toisaalta pääurakoitsijalle maksettava urakkahinta siirtyvät ilman alistamismenettelyä toteutetun jaetun urakan tasosta kohti kokonaisurakan riski ja hintatasoa. Toisaalta voi olla myös tilanteita, joissa alistamismenettely on pääurakoitsijalle perusmuotoista jaettua urakkaa edullisempi malli – saahan pääurakoitsija alistamissopimuksen myötä tietynasteisen määräysvallan suhteessa sivu-urakoitsijoihin.

3. ALISTAMISSOPIMUS

3.1. Alistamissopimuksen syntyminen

3.1.1. Alistamiseen sitoutuminen tarjousmenettelyn yhteydessä

Rakennusurakan tarjousmenettelyn vakiintuneisiin periaatteisiin kuuluu, että rakennuttajan on tarjouspyyntöä tehdessään annettava urakoitsijoille kaikki sellaiset tiedot, joilla voi olla vaikutusta tarjoushinnan laskemiseen.³² Urakoitsijoiden sitouttamiseksi alistamismenettelyyn tulee siis alistamisesta ottaa nimenomainen maininta jo tarjouspyyntöön, sillä alistaminen on epäilyksettä seikka, joka vaikuttaa tarjoushinnan laskemiseen ainakin pääurakoitsijan osalta.³³ Mikäli alistamisesta ei ole mainintaa tarjouspyynnössä, ei urakoitsija lähtökohtaisesti ole siis velvollinen sitovasta tarjouksestaan huolimatta sitoutumaan urakkasopimuksessa alistamisehtoon.

Oikeuskirjallisuudessa on myös varsin vakiintuneesti katsottu, että vaikka alistaminen ei sinänsä aiheuta varsinaisia lisävelvoitteita sivu-urakoitsijalle, tulee myös sivu-urakan tarjouspyynnössä ja ainakin viimeistään urakkasopimuksessa olla määräys alistamisesta, mikäli sivu-urakoitsija halutaan alistamiseen sitouttaa. Hoppu on perustellut tätä tulkintaa nähdäkseni varsin onnistuneesti sillä, että koska työmaan johdon järjestäminen on suhteessa sivu-urakoitsijaan paitsi rakennuttajan oikeus myös velvollisuus, ei tässä tapauksessa suoritusvelvollinen voi vaihtua ilman sivu-urakoitsijoiden eli ”velkojen” suostumusta.³⁴ Tulkinta on suora sovellus varallisuus oikeuden varsin yleisestä ja vakiintuneesta periaatteesta, jonka mukaan velallisen vaihdokseen on aina oltava lupa velkojalta.³⁵ Alistamissopimuksella sivu-

³² Ks. esimerkiksi Liuksiala – Stoor 2014 s. 79, Hoppu 1972 s.31 ja Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet kohta 5.2.

³³ Hoppu 1972 s. 31 ja Klementjeff 2009 s. 13.

³⁴ Hoppu 1972 s. 35, jossa Hoppu nimenomaisesti perustelee alistamisen mainitsemista sivu-urakan tarjouspyynnössä. Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa ei ole tältä osin tehty eroa pää- ja sivu-urakoitsijoiden välille, vaan kaikille urakoitsijoille on tarjouspyynnössä ilmoitettava alistamisesta. Näin esimerkiksi Klementjeff 2009 s. 13.

³⁵ Esim. Saarnilehto et al. 2004 Fokus>Varallisuus oikeus>II VELVOITE>2. Vastuu velvoitteen täyttämisestä>Velallisen vaihdos>Lupa.

urakoitsija myös sitoutuu nimenomaiseen korvausvastuuseen muille urakoitsijoille, mikäli tämä menettelyllään aiheuttaa näille vahinkoa. Lisäksi on huomioitava vielä se edellä selvitetty seikka, että alistamissopimuksen myötä se taho, jolle sivu-urakoitsija voi jonkun toisen urakoitsijan aiheuttaman vahingon johdosta esittää korvausvaatimuksia, vaihtuu rakennuttajasta vahingon aiheuttaneeseen urakoitsijaan. Myös näiden, mahdollisesti urakkahintaan vaikuttavien muutosten myötä on siis varsin perusteltua katsoa, että myös sivu-urakoitsijalle tulee ilmoittaa mahdollisesta alistamisesta ja sivu-urakan tarjouspyynnössä ja että alistamisesta tulee olla nimenomainen ehto myös urakkasopimuksessa.

3.1.2. Alistaminen ilman tarjouspyynnössä ilmoitettua nimenomaista ehtoa

Alistamissopimus perustuu siis yleensä siihen, että urakkasopimuksen osaksi on tarjouspyynnön pohjalta tullut nimenomainen ehto alistamisesta. Lähtökohtana voidaan edellä esitetyn perusteella pitää sitä, että mikäli tarjouspyynnössä ja sen pohjalta solmitussa urakkasopimuksessa ei ole mainintaa sivu-urakoiden alistamisesta, ei pääurakoitsijan tarvitse jälkikäteen suostua alistamiseen.³⁶ Mikään ei kuitenkaan estä pääurakoitsijaa sitoutumasta alistamiseen siitä huolimatta, ettei alistamisesta ole urakkasopimuksessa sovittu. Osapuolet voivat esimerkiksi sopia, että rakennuttaja maksaa pääurakoitsijalle ylimääräisen korvauksen alistamisen pääurakoitsijalle aiheuttamista lisäkustannuksista- ja riskeistä, joita se ei ole nimenomaisen alistamisedon puuttuessa voinut laskea osaksi urakkatarjousta.

Mielenkiintoinen kysymys liittyy siihen, voidaanko pääurakoitsijan katsoa yleisen sopimusoikeudellisen lojaliteettivelvollisuuden perusteella olevan jossain tilanteissa velvollinen sitoutumaan alistamismenettelyyn ilman, että alistamisesta on otettu nimenomaista ehtoa tarjouspyyntöön ja siten urakkasopimukseen. Tähän arviointiin vaikuttaa olennaisesti urakkasopimuksen syntymekanismi, sillä ei liene syytä katsoa, että lojaliteettivelvollisuudelle voitaisiin tässä kontekstissa antaa suurta merkitystä vielä silloin, kun sitovaa urakkasopimusta

³⁶ Esim. Hoppu 1972 s. 36, Lehtonen 2014 s. 258, Klementjeff 2009 s. 14 ja Isohanni 2016 s. 66. Oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Isohanni on vielä tuonut esille sen varsin tärkeän huomion, että pääurakoitsijan kieltäytyessä alistamisesta tässä tilanteessa rakennuttaja joutuu solmimaan uuden, alistamisedon sisältävän urakkasopimuksen toisen urakoitsijan kanssa. Tämä tietysti johtaa siihen, että rakennuttajan on korvattava pääurakoitsijalle urakkasopimuksen perusteettomasta purkamisesta aiheutunut vahinko (esim. Isohanni 2016 s. 350).

ei osapuolten välille ole vielä syntynyt.³⁷ Vallitsevan käsityksen mukaan urakkasopimus syntyy perinteisen oikeustoimiopin mukaisesti tarjouksesta ja siihen annetusta hyväksyvästä vastauksesta. Vaikka urakkasopimus tehtäisiinkin myöhemmin (esimerkiksi urakkaneuvottelujen jälkeen) kirjallisena ja vaikka kirjallista sopimusta koskeva edellytys olisi sisällytetty jo tarjouspyyntöön, syntyy urakkasopimus kuitenkin jo siinä vaiheessa, kun rakennuttaja on hyväksynyt urakoitsijan tarjouksen.³⁸ Tässä yhteydessä tarkastellaan siis nimenomaan tilanteita, joissa osapuolten välille on syntynyt sitova urakkasopimus.

Lojaliteettivelvollisuudella tarkoitetaan sitä, että sopijakumppaneiden on otettava kohtuullisissa määrin huomioon toisen sopijakumppanin etu. Sopijakumppanien on siis lähtökohtaisesti oltava lojaaleja toisiaan kohtaan. Lojaliteettivelvollisuuden on katsottu tarkoittavan muun muassa sitä, että pidempikestoisissa elinkeinoharjoittajien välisissä talouselämän sopimuksissa tulee sopijakumppaneiden jopa kohtuullisessa määrin myötävaikuttaa toisen osapuolen sopimuksella tavoiteltavien päämäärien toteuttamisessa.³⁹ Lojaliteettivelvollisuudella voidaan katsoa olevan suurin merkitys juuri pitkäkestoisissa yhteistyötä edellyttävissä sopimussuhteissa.⁴⁰ Koska rakennusurakkasopimukset ovat usein melko pitkäkestoisia ja lähes poikkeuksetta toimivaa yhteistyötä edellyttäviä, voidaan lojaliteettiperiaatteelle nähdä keskeistä antaa korostunut merkitys.

Urakoitsijan sitoutuminen alistamiseen jälkikäteen, urakkasopimuksen päättämisen jälkeen, voidaan nähdä urakkasopimuksen muutoksena, jonka tarkoitus on auttaa toista sopijapuolta

³⁷ Ks. esimerkiksi Halila 1981 s 47, jossa hän korostaa, että lojaliteetin kannalta on eroteltava toisistaan osapuolten erisuuntaisia intressejä korostava sopimuksentekovaihe sekä myöhemmät, sopimuksenteon jälkeiset vaiheet, joihin liittyy osapuolten velvollisuus valvoa toisen etua molemminpuolisten tarkoitusten saavuttamiseksi.

³⁸ Liuksiala – Stoor 2014 s. 91–93. On kuitenkin hyvä huomatta, että alalla varsin tavallisesti käydään osapuolten välillä YSE 63 §:n tarkoittamia urakkaneuvotteluja ennen urakkasopimuksen päättämistä ja ennen kuin tilaaja on hyväksynyt tarjouksen. Alan käytännössä urakkaneuvotteluista käytetään myös esimerkiksi termejä *tarjouksen selonottoneuvottelut* tai ns. *sopimuskatselmus*.

³⁹ Muukkonen 1975 s. 358–359.

⁴⁰ Saarnilehto et al. Fokus>Varallisuus-oikeus>I LÄHTÖKOHDAT>3. Siviilioikeuden yleiset periaatteet>Lojaliteettivelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus>Lojaliteettivelvollisuuden sisältö>Erillinen velvollisuus.

(tässä rakennuttajaa) pääsemään paremmin sopimuksen taustalla oleviin tavoitteisiin. Lähökohdaksi täytynee ottaa *pacta sunt servanda* eli sopimuksen sitovuuden periaate. Urakkasopimus sitoo osapuolia sen sisältöisenä kuin se on tehty. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että *pacta sunt servanda* on pitkäkestoisissa sopimussuhteissa toisinaan osoittautunut riittämättömäksi täyttämän sopimukselle aiottuja tavoitteita ja että lojaliteettiperiaatteelle on katsottu olevan käyttöä silloin, kun olosuhteissa on tapahtunut sopimuksentekohetkellä ennakoimattomissa oleva muutos.⁴¹ Nähdäkseni tällä voidaan tarkoittaa myös sitä, että tietyissä tilanteissa sopijakumppani voi olla velvoitettu lojaliteettivelvollisuuden nojalla sopimusehtojen muutokseen.

Kuten edellä on todettu, pääurakoitsijan velvoitteet ja vastuut rakennusurakassa lisääntyvät alistamismenettelyn myötä. Nämä muutokset ovat siinä määrin olennaisia, että ne ainakin jossain määrin muuttavat sopimuksen ja siihen perustuvan työsuorituksen luonnetta – muuttuuhhan alistamisen myötä pääurakoitsijan vastuu työmaan kokonaisaikataulusta jaetun urakan mallista kokonaisurakkamallin kaltaiseksi. Nähdäkseni tällainen suorituksen luonteen muuttuminen ei ole sellainen sopimusmuutos, johon pääurakoitsija voitaisiin lojaliteettivelvollisuuden nojalla velvoittaa sopimuksen päättämisen jälkeen. Vaikka alistamisella olisi urakkasopimukseen perustuvien rakennuttajan tavoitteiden saavuttamisen kannalta keskeinen merkitys, ei mahdollisista ennakoimattomista olosuhteiden muutoksista huolimatta lojaliteettivelvollisuus voi pitää sisällään velvoitetta suostua nyt kyseessä olevan kaltaiseen, työsuorituksen luonnetta muuttavaan sopimusmuutokseen. Vaikka oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että urakoitsija voi ”perustellusti” kieltäytyä jälkikäteen alistamisesta, katson, että alistamissopimuksen aiheuttamat muutokset pääurakoitsijan suorituksen luonteeseen ovat jo itsessään riittävä peruste alistamisesta kieltäytymiselle.⁴²

3.1.3. *Kieltäytyminen alistamissopimuksen päättämisestä*

Mikäli osapuolten välille syntyneessä urakkasopimuksessa urakoitsija on sitoutunut alistamismenettelyyn, mutta myöhemmin ilman perusteltua syytä siitä kieltäytyy, vaikuttaa varsin selvältä, että urakoitsija on tällöin velvollinen korvaamaan rakennuttajalle kieltäytymisestä

⁴¹ Häyhä 1996 s. 317–318.

⁴² Esim. Klementjeff 2009 s. 14.

aiheutuvan vahingon.⁴³ Kieltäytyminen voidaan nähdä urakoitsijan sopimusrikkomuksena osapuolten välisessä urakkasopimussuhteessa. Mikäli osapuolten väliseen urakkasopimukseen sovelletaan YSE-ehtoja, urakoitsijan vahingonkorvausvastuu perustuu ko. ehtojen 24 §:ään, jonka mukaan sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä.

Alistamissopimuksen päättäminen, milloin siitä on urakkasopimuksessa sovittu, voidaan mielestäni nähdä varsin yksiselitteisesti määräyksen tarkoittamana urakkaan kuuluvana velvollisuutena. Vastuu käsittää tällöin 25 §:n perusteella velvollisuuden korvata kaikki ne rakennuttajalle aiheutuvat vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että alistamissopimuksen päättämiseen liittyvä velvollisuus jää täyttämättä. Korvaus käsittää tällöin korvauksen kaikista rakennuttajalle aiheutuvista vahingoista täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.⁴⁴ Käytännössä tämä tarkoittaa ns. positiivisen sopimusedun korvaamista. Myöskään välillisiä vahinkoja ei ole suljettu korvausvastuun ulkopuolelle.⁴⁵ Näin ollen perusteetta alistamisesta kieltäytyvän urakoitsijan korvattavaksi tulevat myös sellaiset muille urakoitsijoille aiheutuneet vahingot, jotka rakennuttaja on joutunut näille korvaamaan. On lisäksi huomioitava, että rakennuttajalla on YSE-ehtojen 78 §:n b-kohdan perusteella oikeus myös purkaa urakkasopimus, mikäli urakoitsija ei noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä. Rakennuttajan purkaessa urakkasopimuksen sen vuoksi, että urakoitsija kieltäytyy perusteetta alistamissopimuksen päättämisestä, voidaan urakoitsijan maksettavaksi tuleva, suorituksen saamatta jäämisestä aiheutuva vahingonkorvaus määritellä ns. hinnanerokorvauksen perusteella.⁴⁶

Toisaalta urakoitsija voi myös kieltäytyä alistamisesta perusteetta ns. väliaikaisesti aiheuttaen rakennustyön viivästymisen. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi silloin, kun urakoitsija ensin ilmoittaa kieltäytyvänsä alistamismenettelystä, mutta myöhemmin kuitenkin

⁴³ Ilmaisulla ”ilman perusteltua syytä” viitataan siihen, että urakoitsijalla on alistamisehtojen kohdan 2.1 perusteella oikeus pätevin perustein kieltäytyä hyväksymästä tiettyä sivu-urakoitsijaa ja tämän oikeuden käyttäminen voi joissain tilanteissa kieltäytyä päättämästä alistamissopimusta. Aiheeseen palataan jäljempänä jaksossa 5.2.

⁴⁴ Esimerkiksi Oksanen – Laine – Kaskiari 2011 s. 129.

⁴⁵ Liuksiala – Stoor 2014 s. 131.

⁴⁶ Ks. hinnanerokorvauksesta tarkemmin esim. Hemmo 2003 II s. 278–281.

allekirjoittaa alistamissopimuksen. Mikäli osapuolten väliseen urakkasopimukseen sovelletaan YSE-ehtoja, eikä varsinaisessa sopimuksessa ole vastuunrajoituksia, määräytyy korvaus ensisijaisesti YSE-ehtojen 18 §:n viivästyssakkoa koskevan määräyksen mukaan. Oikeuskirjallisuudessa paljon käsitelty kysymys siitä, rajoittuuko urakoitsijan viivästysvastuu 18 §:n mukaiseen viivästyssakkoon on tässä yhteydessä irrelevantti, sillä urakoitsijan kieltäytyessä allekirjoittamasta alistamissopimusta voidaan viivästyksen katsoa johtuvan urakoitsijan tahallisuudesta menettelystä.⁴⁷ Näin ollen korvaus määräytyy joka tapauksessa 18 §:n viimeisen virkkeen nojalla täyden korvauksen periaatteen mukaisesti.

Teoriassa voi tietysti syntyä myös tilanne, jossa rakennuttaja, huolimatta urakkasopimuksessa olevasta alistamisehdosta, jostain syystä myöhemmin kieltäytyy alistamissopimuksen päättämisestä ja haluaa viedä urakan päätökseen ilman alistamista. Lähtökohtaisesti voidaan ajatella, että tällöin tilanne on pääurakoitsijalle varsin edullinen, onhan tämä laskenut alistamisesta johtuvat kustannukset osaksi urakkahintaa. Voi kuitenkin olla myös tilanteita, joissa työmaan aikataulusuunnitelma ja eri urakoitsijoiden työsuoritusten yhteensovittaminen on siinä määrin haasteellista ja rakennuttajan ammattitaito puutteellista, että pääurakoitsija ei halua jatkaa oman urakkansa suorittamista ilman sille sivu-urakoiden alistamismenettelyn seurauksena tulevia, sivu-urakoitsijoihin kohdistuvia kontrollointioikeuksia. Tällöin pääurakoitsijalla on YSE-ehtojen 84 §:n 1-kohdan nojalla oikeus purkaa urakkasopimus. Vahingonkorvaus määräytyy tässä tilanteessa samoin perustein kuin urakoitsijan kieltäytyessä alistamissopimuksen päättämisestä ja se sisältää edellä kuvatulla tavalla positiivisen sopimusedun mukaisen korvauksen, eli tässä tapauksessa myös urakasta saamatta jäävän katteen.

Sitova, alistamisehdon sisältävä urakkasopimus voidaan toisaalta alistamissopimuksen näkökulmasta ajatella myös ikään kuin esisopimuksena, joka velvoittaa urakkasopimuksen osapuolet alistamissopimuksen päättämiseen. Näin ollen alistamisesta kieltäytyminen (urakoitsijan tai rakennuttajan toimesta) voidaan teoriassa tulkita paitsi sopimusrikkomukseksi

⁴⁷ Ks. YSE 1998-ehtojen viivästyssakkoa koskevan ehdon vastuunrajoitusluonteesta sekä 18 ja 25 §:n välisestä suhteesta esimerkiksi Saarnilehto 2009 ja Helsingin HO 1.2.2018 nro 138. Aiheesta on oikeuskirjallisuudessa käyty varsin intensiivistä ja mielenkiintoista keskustelua, mutta aiheeseen ei tässä yhteydessä ole mahdollista tarkemmin perehtyä.

urakkasopimussuhteessa, myös alistamissopimuksen päättämiseen velvoittavan esisopimuksen rikkomiseksi. Esisopimuksen rikkominen nimittäin lähtökohtaisesti ilmenee juuri lopullisen sopimuksen päättämisestä kieltäytymisenä.⁴⁸ Käytettäessä YSE-ehtoja pohdinta lienee siinä mielessä teoreettinen, että alistamisesta kieltäytyvän tahon sopijakumppanin kannattaneen selkeyden vuoksi vaatia vahingonkorvausta nimenomaan YSE-ehtojen perusteella edellä selostetuin tavoin. Korvausvaatimuksen perustaminen esisopimuksen rikkomiseen voisi tulla kysymykseen kuitenkin esimerkiksi sellaisissa tilanteissa, joissa osapuolet ovat YSE-ehdoista poiketen sopineet erityisen tiukoista vastuunrajoitusehdoista urakkasopimuksen sopimusrikkomustilanteissa.

3.1.4. Alistamissopimuksen allekirjoittaminen ja voimaantulo

Vaikka sekä urakoitsija että rakennuttaja tavallisesti sitoutuvat alistamiseen edellä jaksossa 3.1.1 kuvatulla tavalla jo tarjous-vastaus menettelyssä syntyvän urakkasopimuksen myötä, tulee itse alistamissopimus voimaan vasta allekirjoituksin. Tästä näkökulmasta on siis tärkeää erottaa toisistaan urakkasopimus ja alistamissopimus. Toisin sanoen, vaikka alistamissopimuksen sisältävä urakkasopimus syntyy tarjoukseen annetun hyväksyvän vastauksen perusteella, alistamissopimus tulee tehdä kuitenkin aina erikseen.⁴⁹ Alistamissopimuksessa on osapuolina ainakin kolme tahoa; rakennuttaja, pääurakoitsija ja vähintään yksi alistettava sivu-urakoitsija. Olisikin yleiset sopimusoikeudelliset opit huomioiden varsin vieras ajatus, että näitä (vähintään) kolmea tahoa velvoittava alistamissopimus voisi syntyä rakennuttajan ja jonkin urakoitsijan kahdenvälisen urakkasopimuksen syntymisen myötä.

Alistamissopimuksen muotovarauma on kirjattu alistamissehtojen kohtaan 1, jonka mukaan alistamissopimus tulee voimaan sen allekirjoittamisella. Kyse on siis sopimusperusteisesta muotovaraumasta, jonka noudattaminen perustuu osapuolten väliseen sopimukseen. Oikeuskirjallisuudessa ainakin Klementjeff on katsonut, että kyse on niin sanotusta varsinaisesta muotovaraumasta, jonka noudattamatta jättäminen merkitsee lähtökohtaisesti sopimuksen pätemättömyyttä. Esimerkiksi pääurakoitsijan allekirjoituksen puuttuminen tarkoittaa sitä,

⁴⁸ Ks. Hemmo 2003 I s. 258.

⁴⁹ Voidaan tosin jo tässä kohtaa huomauttaa, että alistamissopimus voi toisinaan saada aikaan pääurakoitsijalle ja rakennuttajalle velvollisuuksia ja oikeuksia jo ennen, kuin se on varsinaisesti tullut voimaan. Ks. tästä tarkemmin luku 5.1.

ettei alistamissopimus ole voimassa.⁵⁰ Muotovarauma ja sen mukainen alistamissopimuksen voimaantulo on siis vahva lähtökohta. Tulkinta ei kuitenkaan ole yksiselitteinen; sopijapuolen alkaessa täyttämään sopimusta muotovirheestä huolimatta, voidaan nimittäin yleensä katsoa, että tämä on hyväksynyt muotovirheen.⁵¹ Toisin sanoen, osapuolet ovat tällaisessa tilanteessa tosiasiallisella toiminnallaan konkludenttisesti sopineet muotovaatimuksen sivuuttamisesta. Tälle näkökulmalle on jaetun urakan tyypisessä rakennushankkeessa, jossa osapuolten yhteistoiminta on yleensä merkittävässä roolissa, annettava korostettu merkitys. Tulkintaa, jonka mukaan ko. muotovarauma tietyissä tapauksissa voidaan sivuuttaa, puoltaa myös se, että alistamissopimuksessa ei itsessään ole määritelty varsinaisia seurauksia muotovarauman noudattamisen laiminlyönnille.⁵²

Mikäli osapuolet ovat hankkeen kestäessä riidattomasti toimineet alistamismenettelyä noudattaen, on mielestäni perusteltua katsoa, että alistamissopimus on pätevä muotovarauman laiminlyönnistä huolimatta. Olisi kohtuutonta tulkita muotomääräystä siten, että pääurakoitsija voisi, huolimatta siitä, että se on koko hankkeen keston ajan huolehtinut hänelle alistamissopimuksen mukaan kuuluvista velvoitteista ja myös laskenut alistamisen osaksi urakkahintaa, myöhemmin esimerkiksi urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun tilanteessa vedota alistamissopimuksen muotovaatimuksen laiminlyöntiin ainoastaan sen vuoksi, että osapuolet ovat unohtaneet allekirjoittaa alistamissopimuksen. On kuitenkin selvää, että alistamissopimukseen vetoavalla taholla on allekirjoitetun alistamissopimuksen puuttuessa näyttövelvollisuus sen tosiasiallisesta syntymisestä ja noudattamisesta.⁵³ Käytännössä sekä pääurakoitsijan että rakennuttajan toiminnan osalta lienee melko helppoa näyttää toteen alistamissopimuksen mukainen käytännön menettely.

⁵⁰ Esim. Lehtonen 2014 s. 257, Isohanni 1986 s. 12 ja Klementjeff 2009 s. 14. Klementjeff on kuitenkin myös katsonut, nähdäkseni aivan oikein, että alistamissopimus voisi joissain tilanteissa olla voimassa myös ilman allekirjoituksia osapuolten tosiasialliseen toimintaan perustuen.

⁵¹ Esimerkiksi Norros 2008 s. 194.

⁵² Klementjeff 2009 s. 14. Ks. tällaisen nimenomaisen seuraamuslausuulin puuttumisesta myös esimerkiksi Norros 2008 s. 193.

⁵³ Alistamissopimuksen muotovaraumalla on siis aina vähintään todistelua helpottava vaikutus, ks. esim. Norros 2008 s. 193–194.

Kysymys muotovarauman merkityksestä muuttuu entistä haastavamaksi, kun tarkastellaan tilannetta, jossa alistamissopimus on allekirjoitettu vasta jonkin aikaa töiden aloittamisen jälkeen. Oikeuskirjallisuudessa on tältä osin katsottu, että allekirjoittamisella ei ole taannehtivaa vaikutusta. Käytännössä tämän on katsottu tarkoittavan sitä, että esimerkiksi alistamissopimuksen mukainen urakoitsijoiden keskinäinen vastuu voi tulla sovellettavaksi vasta kunkin urakoitsijan allekirjoittamishetkestä lukien.⁵⁴ Tätä tulkintaa voidaan pitää sinänsä perusteltuna muotovarauman tarkoitus huomioon ottaen. Tältäkin osin on kuitenkin huomattava edellä sanottu osapuolten tosiasiallisesta toiminnasta muotovarauman sivuuttamisessa. Niin sanotusti myöhässä allekirjoitettua alistamissopimusta tulee nähdäkseni voida arvioida kuten kokonaan allekirjoittamatonta. Mikäli alistamissopimus on allekirjoitettu vasta rakennustöiden sivu-urakoiden ollessa jo käynnissä pitkän aikaa, mutta osapuolet ovat sinänsä kiistatta noudattaneet alistamismenettelyä koko rakennustyön ajan, ei ole perusteltua katsoa, että esimerkiksi alistamissopimuksen mukainen urakoitsijoiden välinen vastuu olisi sovellettavissa vasta alistamissopimuksen allekirjoittamisen jälkeisiin tapahtumiin. Jos ei muotovaraumaa kuvatun kaltaisessa tapauksessa voitaisi sivuuttaa, johtaisi tämä – yhdessä edellä esitetyn, muotovarauman sivuuttamista koskevan tulkinnan kanssa – siihen, että alistamissopimuksen allekirjoittaminen käytännössä estäisi alistamissopimukseen vetoamisen allekirjoittamista edeltävältä ajalta. Näin esimerkiksi rakennuttajalle voisi olla joissain tilanteissa edullisempaa jättää alistamissopimus kokonaan allekirjoittamatta kuin allekirjoittaa se myöhässä. Tällaisen tilanteen mahdollistavaa tulkintaa ei voitaisi systematiikan ja ennakoitavuuden näkökulmasta pitää kovinkaan perusteltuna.

Sopimuksenvaraisen muotovarauman sivuuttamista on arvioitu muun muassa KKO:n rakennusurakkaan koskeneessa ratkaisussa KKO 1998:75. Tapauksessa urakkasopimuksen osana olleiden YSE 1983 -ehtojen mukaan rakennuttajan tuli, voidakseen purkaa urakkasopimuksen urakoitsijan viivästyksen takia, huomauttaa viivästyksestä urakoitsijalle kirjallisesti. Tapauksessa rakennuttaja oli purkanut urakkasopimuksen ilman kirjallista huomautusta ja urakoitsija vaati purkamisen julistamista tehottomaksi. Korkein oikeus katsoi, että purkaminen ei ollut tehoton, kun rakennuttaja oli toistuvasti suullisesti huomauttanut urakoitsijalle viivästyksestä ja sopimusehtojen mukaiset purkamisen edellytykset olivat muutoin olleet

⁵⁴ Esimerkiksi Klementjeff 2009 s. 15 ja Isohanni 2016 s.67 ja 2014 s. 691.

olemassa. Korkein oikeus totesi ratkaisussaan, ettei YSE 1983 –ehtojen 62 §:n muotovaatimus (YSE 1998 78 §) ole sellainen muotovaatimus, jonka noudattamatta jättäminen yksinään tekisi purkamisen tehottomaksi.

On kuitenkin huomattava, että edellä esitetty alistamissopimuksen muotovarauman sivuuttamisesta soveltuu lähinnä sellaisiin tilanteisiin, joissa osapuolet ovat vilpittömässä mielessä esimerkiksi unohtaneet allekirjoittaa alistamissopimuksen – toisin sanoen tilanteisiin, joissa allekirjoittamisen laiminlyönnille ei ole osoitettavissa mitään erityistä syytä. Sen sijaan muotovaraumaa ei voida tietenkään sivuuttaa esimerkiksi tilanteissa, joissa jokin osapuolista on nimenomaisesti kieltäytynyt allekirjoittamasta alistamissopimusta, kieltäytymisen perusteesta riippumatta. Käytännössä voidaan ajatella esimerkiksi tilanne, jossa pääurakoitsija kieltäytyy allekirjoittamasta alistamissopimusta vedoten siihen, ettei rakennuttaja ole toimitanut aikataulun laatimisen kannalta relevantteja suunnitelmia urakkasopimuksessa sovitulla tavalla. Tällaisessa tilanteessa on varsin selvää, että alistamissopimus ei pääurakoitsijan osalta tule voimaan ilman allekirjoitusta siitä huolimatta, että tämä pyrkisikin työmaalla muutoin toimimaan alistamissopimuksen määräysten mukaisesti.

Alistamissopimuksen muotovaraumaa voidaan periaatteessa tarkastella myös siitä näkökulmasta, ettei allekirjoitusten puuttuessa kyse välttämättä edes ole muotovarauman noudattamisen laiminlyönnistä vaan kokonaan siitä sopimatta jättämisestä. Koska muotovaraumaa koskeva ehto on määrätty vasta itse alistamissopimuksessa, eivät osapuolet juridisteknisesti välttämättä ole, ennen alistamissopimuksen allekirjoittamista, varsinaisesti sopineet siitä, että alistamissopimus tulee voimaan vasta allekirjoituksin. Tyypillisestihän muotovaraumasta sovitaan prekontraktuaalisesti, eli esimerkiksi neuvottelujen alussa, ennen varsinaisen sopimuksen päättämistä.⁵⁵ Voidaan siis perustellusti argumentoida, että mikäli alistamissopimusta ei osapuolten välillä ole tehty ja allekirjoitettu, eivät osapuolet ole sopineet myöskään muotovaraumasta.⁵⁶ Tällöin osapuolten välille konkludenttisesti ilman allekirjoittamista syntyneen alistamissopimuksen sisältöä ei voitaisi määritellä automaattisesti suoraan alistamisehtojen eli alistamista koskevan mallisopimuslomakkeen määräysten perusteella.

⁵⁵ Norros 2008 s. 191.

⁵⁶ Tässä yhteydessä täytyy vielä muistaa, että mallisopimuksen käyttäminen ei ole alistamismenettelyssä pakollista, vaan osapuolet voivat sinänsä vapaasti sopia alistamisesta myös muun sisältöisenä.

Koska alistamishdot kuitenkin edustavat varsin säännönmukaisesti alistamismenettelyssä sovellettavia käytäntöjä, voitaisiin ongelmatilanteessa niitä hyödyntää myös osapuolten välisen, sinänsä niihin perustumattoman alistamissopimuksen tulkinnassa.

Koska mallisopimuksen käyttäminen alistamismenettelyssä on kuitenkin edellä kerrotusti varsin säännönmukaista ja koska alistamissopimuksen keskeinen sisältö on yleensä esitetty jo tarjouspyynnössä ja urakkasopimuksessa, päädyn katsomaan, että alistamissopimuksen syntyessä ja voimaantullessa edellä tarkoitettulla tavalla poikkeuksellisesti ilman allekirjoittamista, kyse on lähtökohtaisesti nimenomaan muotovarauman sivuuttamisesta ja muutoin mallisopimuksen mukaisin ehdoin syntyneestä alistamissopimuksesta, ellei osapuolten tosiasiallinen toiminta osoita, että he ovat tarkoittaneet tehdä alistamissopimuksen mallisopimuksesta poikkeavin ehdoin.⁵⁷ Kuvattu prekontraktuaalisen sopimuksen puuttuminen ja näin mahdollisuus alistamissopimuksen konkludenttiseen syntymiseen kuitenkin mielestäni vahvistaa sitä edellä esitettyä tulkintaa, että mallisopimuksen muotovaraumasta huolimatta alistamissopimuksen voidaan tietyissä olosuhteissa katsoa tulleen voimaan allekirjoittamisen laiminlyömisestä huolimatta.

3.2. Alistamissopimuksen suhde muihin urakkasopimusasiakirjoihin

Alistamissopimus ei sisällä määräyksiä siitä, mikä on sen etusijajärjestys suhteessa muihin urakka-asiakirjoihin. Myöskään YSE-ehtojen asiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä koskevassa 13 §:ssä ei ole mainittu sivu-urakan alistamissopimusta. Kysymys koskee sinänsä ainoastaan rakennuttajan ja urakoitsijoiden välistä oikeussuhdetta, sillä urakoitsijoiden keskinäisissä suhteissa alistamissopimus on ainoa osapuolten välillä oleva sopimus-suhde. Jotta epäselvyyksiltä vältytään, tulisi alistamissopimukselle aina osoittaa paikka asiakirjojen keskinäisessä pätevyysjärjestysluettelossa.⁵⁸ Tämä on mahdollista tehdä esimerkiksi urakka-ohjelmassa.⁵⁹

⁵⁷ Tätä tulkintaa puoltaa myös se käytännön seikka, että tosiasiaassa osapuolet ovat jo ennen alistamissopimuksen päättämistä tietoisia siihen sisältyvästä muotovaraumasta, sillä alistamissopimuksen allekirjoittamaton versio otetaan yleensä aina urakkasopimuksen liitteeksi.

⁵⁸ Näin myös esim. Lehtonen 2014 s. 258.

⁵⁹ Klementjeff 2009 s. 18.

Alistamisehtojen 3.1 kohdan mukaan alistamissopimuksella ei muuteta rakennuttajan, pääurakoitsijan tai sivu-urakoitsijan velvollisuuksia siitä, mitä urakkasopimuksissa on sovittu muutoin kuin alistamisen osalta. Toisin sanoen, rakennuttajan kunkin urakoitsijan kanssa tekemä urakkasopimus on siis ensisijainen asiakirja näiden tahojen välisessä suhteessa ja alistamissopimus vasta toissijainen urakkasopimukseen nähden.⁶⁰ Näin ollen, mikäli alistamissopimus ja urakkasopimus sisältäisivät keskenään ristiriitaisia ehtoja, noudatetaan rakennuttajan ja urakoitsijan välillä ensisijaisesti urakkasopimuksen ehtoja.

Alistamissopimuksen suhde osapuolten välillä laadittuun urakkasopimukseen on siis edellä kuvatulla tavalla varsin selvä. Seuraavaksi tulee kuitenkin ratkaista kysymys siitä, mikä on alistamissopimuksen suhde muihin urakka-asiakirjoihin, tärkeimpänä YSE-ehtoihin. Kuten edellä on mainittu, alistamissopimuksessa tai YSE-ehdoissa ei ole määritelty alistamissopimuksen ja YSE-ehtojen keskinäistä pätevyysjärjestystä. Urakkasopimuksen täyttämistä koskevassa RT-esimerkkisopimuksessa on kuitenkin ehtoehdotus, jonka mukaan alistamissopimus tulee asiakirjojen pätevyysjärjestyksessä toisena, siis ennen YSE-ehtoja.⁶¹ Myös oikeuskirjallisuudessa on esitetty vastaavia tulkintoja.⁶² Voidaan siis ajatella, että mikäli osapuolet eivät ole nimenomaisesti pätevyysjärjestyksestä sopineet muuta, alistamissopimuksen paikka pätevyysjärjestyksessä on urakkasopimuksen jälkeen ennen YSE-ehtoja. Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu myös, että Alistamissopimuksen paikka pätevyysjärjestyksessä tulisi aina harkita tapauskohtaisesti huomioiden kunkin urakan erityispiirteet.⁶³

Toisaalta vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa Erma ja Hoppu ovat katsoneet, ettei alistamissopimukselle ole tarpeen osoittaa paikkaa asiakirjojen pätevyysluettelossa, vaan riittää, että alistamisehtoihin viitataan esimerkiksi urakkasopimuksessa. Ristiriitatilanteissa ratkaisua voidaan hakea aikaprioriteettisäännöstä, jonka seurauksena – olettaen että osapuolet ovat viimeisenä allekirjoittaneet alistamissopimuksen – alistamissopimus on lähtökohtaisesti määräävin alistamiseen liittyviä asioita käsittelevä sopimus.⁶⁴ Katson kuitenkin uudemmassa

⁶⁰ Esim. Isohanni 2014 s. 691.

⁶¹ RT 16-10669, Rakennusurakkasopimuksen laatiminen, kohta 5.

⁶² Näin esimerkiksi Isohanni 1986 s. 52.

⁶³ Klementjeff 2009 s. 18.

⁶⁴ Hoppu – Erma 1974 s. 95.

oikeuskirjallisuudessa esitetyn kannan mukaisesti niin, että alistamissopimus on urakoitsijan ja rakennuttajan välisessä suhteessa perusteltua käsittää osaksi osapuolten välistä sopimuskokonaisuutta ja näin sille on luonnollista määrätä paikka myös asiakirjojen pätevyysluettelossa. Mainitulle aikaprioriteettisäännölle voidaan tapauskohtaisesti antaa merkitystä lähinnä silloin, kun alistamissopimusta ei ole urakka-asiakirjojen pätevyysjärjestyksessä huomioitu.

3.3. Alistamissopimuksen ja siihen liittyvien velvoitteiden päättyminen

3.3.1. Velvoitteiden säännönmukainen päättyminen

Alistamisehtojen 1 kohdan mukaan pääurakoitsijan alistamiseen liittyvät oikeudet ja velvollisuudet lakkaavat, kun pääurakka luovutetaan rakennuttajalle. Ratkaisevana ajankohtana on siis pidettävä luovutusajankohtaa. Sivu-urakoitsijan vastuiden ja velvollisuuksien päättymisestä ei ole erikseen määrätty alistamisehdoissa, mutta oikeuskirjallisuudessa on varsin vaikiintuneesti katsottu, että sivu-urakoitsijan vastuut ja velvollisuudet päättyvät kyseisen sivu-urakan luovuttamiseen.⁶⁵ Oikeuksien ja velvollisuuksien päättymistä koskeva määräys vaikuttaa ensinäkemällä selkeältä, mutta ongelmia voi tulla esimerkiksi tilanteessa, jossa rakennuttaja kieltäytyy vastaanottamasta sinänsä luovutuskelpoista pääurakkaa. Tämänkaltaisesta tilanteesta on ollut kyse seuraavassa hovioikeuden ratkaisussa.

Turun HO Dnro S 99/2351/ 18.5.2001 (lainvoimainen). Tapauksessa oli kyse muun muassa siitä, että eräs pääurakalle alistetuista sivu-urakoista viivästyi huomattavasti. Kun pääurakka eteni lähempänä sovittua aikataulua, pääurakoitsija pyysi vastaanottotarkastusta rakennuttajalta ennen viivästyneen sivu-urakan valmistumista. Rakennuttaja kieltäytyi vastaanottamasta pääurakkaa vedoten mm. siihen, että alistettu, ulkoalueen vihertöitä koskenut sivu-urakka oli vielä keskeneräinen. Hovioikeus totesi ensin, että koska pääurakoitsija on alistamissopimuksella ottanut vastatakseen myös alistetun sivu-urakoiden aikataulussa pysymisestä, se on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan viivästyssakkoa myös sivu-urakan viivästymisen vuoksi. Tapauksessa hovioikeus arvioi urakan vastaanottokelpoisuutta YSE 1983-

⁶⁵ Esimerkiksi Isohanni 2016 s. 67 ja Liuksiala – Stoor 2014 s. 246.

ehtojen 55 §:n valossa (nykyisin YSE 1998 71 §) todeten, että vastaanotosta kieläytyminen ei ole mahdollista aivan pienten virheiden ja keskeneräisyyksien perusteella. Koska kesken olleet työt eivät estäneet rakennuksen käyttöönottoa eikä ulkoaluetta koskevien vihertöiden viivästymisellä etenکään talviaikaan ollut erityistä merkitystä, hovioikeus katsoi, että rakennuttajan olisi tullut vastaanottotarkastuksessa ottaa urakka vastaan kokonaisuudessaan. Viivästyssakon osalta hovioikeus päätyi siihen, että koska urakoitsija ei voi joutua viivästysvastuuseen sen jälkeiseltä ajalta, kun rakennuttaja on ollut velvollinen ottamaan kohteen vastaan, ei pääurakoitsijaa voida velvoittaa suorittamaan viivästyssakkoa.⁶⁶

Hovioikeuden ratkaisu osoittaa nähdäkseni selvästi sen, että pääurakoitsijan alistamissopimukseen (ja urakkasopimukseen) perustuvat vastuut päättyvät kaikkien urakoiden ollessa vastaanottokelpoisia huolimatta siitä, että urakoita ei rakennuttajasta johtuvista syistä ole tosiasiaassa vielä luovutettu. Isohanni on oikeuskirjallisuudessa tulkinnut ratkaisua myös niin, että pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuvat velvollisuudet päättyvät jo silloin, kun *pääurakka* on vastaanottokelpoinen, huolimatta siitä, ettei rakennuttaja suostu vastaanottamaan pääurakkaa.⁶⁷ Tuomion perusteella vaikuttaisi kuitenkin siltä, että hovioikeus on päätenyt edellä kuvattuun ratkaisuun nimenomaan sen perusteella, että se on katsonut koko urakkakokonaisuuden (siis myös vielä kiistatta jossain määrin keskeneräisen sivu-urakan) olevan vastaanottokelpoinen. Katson, että hovioikeus on tapauksessa YSE 1998 71 §:ää vastaavan YSE 1983 55 §:n valossa lähinnä arvoinut sitä, onko koko urakka kokonaisuudessaan (siis myös kiistatta keskeneräinen sivu-urakka) ollut vastaanottokelpoinen. Sen sijaan hovioikeus ole varsinaisesti ottanut kantaa siihen kysymykseen, voivatko pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuvat oikeudet ja velvoitteet päättyä jo *pääurakan* ollessa vastaanottokelpoinen siitä huolimatta, että alistettu sivu-urakka ei vielä ole vastaanottokelpoinen.

⁶⁶ Ks. myös esimerkiksi välimiestuomio 24.11.1978 (ainoa välimies VT Eero Laurila), jossa on katsottu, että pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuva myötävaikutusvelvollisuus on jatkunut vielä pääurakan luovuttamisen jälkeenkin sivu-urakoiden viivästysaikana (ratkaisuseloste Erma 1983 s. 471–476). Ratkaisu perustunee kuitenkin vuoden 1973 alistamissehtoihin, jotka eivät sisällä nykyisten alistamissehtojen kohdan 1 kaltaista määräystä pääurakoitsijan velvollisuuksien päättymisestä pääurakan luovuttamiseen. Ratkaisu on tältä osin siis asiallisesti vanhentunut.

⁶⁷ Isohanni 2016 s. 67.

Yhtäältä voidaan pitää perusteltuna tulkintaa, jonka mukaan pääurakoitsijan alistamiseen perustuvat velvollisuudet ja vastuut päättyvät pääurakan ollessa luovutuskelpoinen, eli siitä huolimatta, että rakennuttaja kieltäytyy vastaanottamasta pääurakkaa keskeneräiseen alistettuun sivu-urakkaan vedoten. Näin ainakin sellaisen pääurakan osalta, jota koskevaan urakkasopimukseen sovelletaan YSE-ehtoja. Alistamisehdot eivät nimittäin sisällä nimenomaisia määräyksiä pääurakan vastaanottokelpoisuudesta, eikä YSE-ehtojen vastaanottotarkastusta koskevassa 71 §:ssä ole sellaisia määräyksiä, joiden nojalla rakennuttaja voisi kieltäytyä pääurakan vastaanottamisesta sivu-urakan keskeneräisyyden perusteella.

Toisaalta edellä esitetty tulkinta voidaan nähdä jossain määrin ristiriitaisena alistamissopimuksen tarkoituksen kanssa ainakin silloin, kun pääurakoitsija on laiminlyönyt sivu-urakan suoritusaikataulun valvontaa koskevat alistamissopimuksen mukaiset velvoitteensa alistamisehtojen 8.3 kohdan tarkoittamalla tavalla. Alistamisehtojen kohdassa 3.2 on nimittäin määrätty, että pääurakoitsija vastaa siitä, että sivu-urakoitsijat suorittavat työnsä kohdassa 4 mainitun aikataulun mukaisesti. Kun aikataulua koskevan kohdan 4 mukaan aikataulun tulee olla linjassa myös sivu-urakkasopimuksen ehtojen kanssa, tarkoittaa tämä käytännössä sitä, että pääurakoitsija vastaa siitä, että sivu-urakoitsija suorittaa työnsä urakkasopimuksessaan määritellyn aikataulun mukaisesti. Tässä valossa ei siis olisi lainkaan mahdoton ajatus tulkita alistamisehtojen määräyksiä niiden tarkoitus silmällä pitäen niin, että pääurakoitsijan oikeudet ja velvollisuudet eivät lakkaa vielä pääurakan ollessa luovutuskelpoinen, jos jokin sivu-urakoista on myöhästynyt vielä keskeneräinen. Tämä tulkinta tarkoittaisi alistamisehtojen 1 kohdan määräys silmällä pitäen käytännössä sitä, että pääurakkasuoritus ei alistamismenettelyssä olisi vastaanottokelpoinen silloin, jos joku alistetuista sivu-urakoista on vielä myöhästynyt keskeneräinen.

Tästä huolimatta päädyn Isohannin tavoin ensimmäisenä esitettyyn tulkintaan, jonka mukaan pääurakoitsijan alistamissopimukseen liittyvät velvoitteet päättyvät jo *pääurakan* ollessa luovutuskelpoinen, mikäli rakennuttaja kieltäytyy siitä vastaanottamasta. Näin erityisesti siksi, että ei ole tarkoituksenmukaista viivästyttää pääurakkasuorituksen vastaanottoa ja säilyttää työmaan yleisjohto- ja koordinoituvuutta pääurakoitsijalla silloin, kun tämä on oman työsuorituksensa jo saanut valmiiksi. Tulee myös muistaa, että alistamismenettelyssä eri urakkasuoritukset ovat, alistamisesta huolimatta, myös rakennuttajan näkökulmasta erillisiä työsuorituksia. Koska alistamisehdot eivät sisällä määräyksiä urakkasuorituksen

vastaanotosta, ei ole aihetta arvioida pääurakkasuorituksen vastaanottokelpoisuutta YSE-ehtojen 71 §:stä poikkeavalla tavalla. Alistamissopimuksen mukaisten velvoitteiden päättymisen liittyy kuitenkin nimenomaan pääurakoitsijan alistamisehtojen 3 kohdan yleisjohto ja koordinoitivelvoitteisiin eikä se tarkoita sitä, että rakennuttaja menettäisi oikeuden vaatia pääurakoitsijalta sopimussakkoa viivästyksen perusteella alistamisehtojen 8.1 ja 8.3 kohtiin vedoten. Onhan viivästyssakon suorittamisvelvollisuuden aktualisoiva laiminlyönti muutoinkin yleensä tapahtunut vielä pääurakan ollessa luovuttamatta.

Mielenkiintoinen on myös kysymys siitä, päättyykö alistamissopimus aina pääurakan luovuttamiseen. Alistamisehtojen kohdan 1 mukaan pääurakan luovuttaminen päättää nimenomaan *pääurakoitsijan* alistamissopimukseen perustuvan oikeudet ja velvollisuudet. Arviotavaksi voi tulla esimerkiksi tilanne, jossa pääurakka on luovutettu rakennuttajalle, mutta kaksi sivu-urakkaa on myöhästyneenä vielä luovuttamatta. Vaikka alistamissopimus suurimmilta osin tulee merkityksettömäksi pääurakoitsijan luovutettua oman urakkasuorituksensa rakennuttajalle, voisi alistamisehtojen kohdan 6 mukaisella määräyksellä urakoitsijoiden keskinäisestä vastuusta olla merkitystä niin kauan, kuin vähintään kaksi sivu-urakkaa on luovuttamatta.⁶⁸

Tulkintaa, jonka mukaan alistamissopimus jäisi tällaisissa tilanteissa voimaan rakennuttajan ja sivu-urakoitsijoiden välille pääurakan luovuttamisen jälkeenkin, voitaisiin perustella esimerkiksi argumentilla, jonka mukaan rakennuttajan olisi voitava luottaa jo alistamissopimusta tehdessään siihen, että alistamisenmenettelyssä sille ei voi tulla – riippumatta sivu-urakoiden mahdollisesta myöhästymisestä – vastuuta urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista. Tämä tulkinta olisi periaatteessa linjassa myös sen oikeuskirjallisuudessa esitetyn näkemyksen kanssa, jonka mukaan sivu-urakoitsijan alistamissopimukseen perustuvat oikeudet ja velvollisuudet päättyvät nimenomaan *sivu-urakan* luovuttamisen yhteydessä.⁶⁹ Vaikka tulkinta ilmeisesti on esitetty nimenomaan silmällä pitäen tilanteita, joissa sivu-

⁶⁸ Niin kauan kuin vähintään kaksi urakoitsijaa jatkaa työsuoritusta luovuttamattomien urakoiden osalta, on ainakin teoreettinen mahdollisuus sille, että urakoitsijat aiheuttavat toisilleen vahinkoa.

⁶⁹ Liuksiala – Stoor 2014 s. 246. Lienee syytä myös huomauttaa, että esimerkiksi takuutöinä tehtyihin töihin ei joka tapauksessa sovelleta enää alistamissopimuksen ehtoja, sillä takuutyöt tehdään vasta urakan luovuttamisen jälkeen. Ks. tästä Klementjeff 2009 s. 63.

urakka luovutetaan ennen pääurakkaa, ei sen soveltamiselle myös toiseen suuntaan olisi varsinaista estettä.

Isohanni ja Tulokas ovat oikeuskirjallisuudessa päätyneet siihen tulkintaan, että pääurakan tullessa luovutetuksi palautuvat yhteensovittamis- ja aikataulun valvontavelvoitteet rakennuttajalle. Edelleen kirjoittajat ovat todenneet, että alistamisen lakkaamisen (pääurakan luovuttamisen) jälkeen ei urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta tai rakennuttajan vastuunrajoi- tusta koskevia ehtoja tule enää soveltaa siitäkään huolimatta, että jotkut alistetut sivu-urakat eivät ole vielä vastaanottokelpoisia.⁷⁰ Käytännössä tämä tarkoittaa siis sitä, että alistamisso- pimus päättyy aina pääurakan luovuttamiseen. Tulkintaa voidaan nähdäkseni pitää oikeana silmällä pitäen erityisesti sitä, että edellä esitetystä, alistamissopimuksen mukaisen urakoit- sijoiden keskinäisen vastuun jatkumiseen johtavasta tulkinnasta aiheutuisi merkittävä risti- riita niiden tilanteiden välille, joissa pääurakkasopimus päättyy a) pääurakan luovuttamiseen b) pääurakkasopimuksen purkamiseen. Seuraavassa jaksossa tarkemmin kuvatulla tavalla pääurakkasopimuksen purkautuessa myös alistamissopimus raukeaa aina. Koska molem- missa tapauksissa kyse on asiallisesti pääurakkasopimuksen päättymisestä, ei näille tilan- teille ole perusteltua antaa toisistaan poikkeavia oikeusvaikutuksia. Tästä syystä päädyn tul- kitsemaan nyt tarkasteltavana olevan kaltaisia tilanteita Isohannin ja Tulokkaan tavoin niin, että pääurakan tullessa luovutetuksi myös alistamissopimus päättyy huolimatta siitä, että jot- kin sivu-urakoista olisivat vielä myöhästyneinä tai muutoin keskeneräisinä luovuttamatta.

3.3.2. Urakkasopimuksen purkautuminen

Ennen alistamissopimuksen pääurakoitsijalle tuottamien oikeuksien ja velvollisuuksien si- sällön lähempää tarkastelua on vielä syytä kiinnittää huomio siihen erityiskysymykseen, joka liittyy urakkasopimuksen purkautumiseen alistamismenettelyssä. Mitä alistamissopi- mukselle tapahtuu jonkin urakkasopimuksen purkautuessa? Koska sivu-urakkasopimukset ja pääurakkasopimus ovat tässä suhteessa varsin erilaisessa asemassa, mutta molemmat ti- lanteet ovat toisaalta merkityksellisiä pääurakoitsijan näkökulmasta, tarkastelen tilannetta erikseen kummankin purkautumisen kannalta.

⁷⁰ Isohanni – Tulokas 2016 s. 104.

On selvää, että alistamissopimus ja pääurakkasopimus liittyvät hyvin kiinteästi toisiinsa. Sopimusoikeudellisessa doktriinissa on katsottu, että toisiinsa liittyvistä sopimuksista jokin voidaan katsoa sillä tavoin ensisijaisena, että sen päättyminen johtaa muiden sopimusten raukeamiseen.⁷¹ Kyse on siitä, että epäitsenäinen sopimus edellyttää aina pääsopimusta. Näin ollen pääsopimuksen päättymisen voi tehdä toisen sopimuksen kokonaan tarpeettomaksi. Kyse on siis niin kutsutusta *sisällöllisestä epäitsenäisyydestä* – ilman pääsopimusta sisällöllisesti epäitsenäisellä sopimuksella ei ole sellaista funktiota, jonka vuoksi sen tulisi jäädä voimaan.⁷² Silloin kun osapuolet eivät ole erikseen sopimuksessa ottaneet kantaa tähän liityntään, eli pääsopimuksen päättymisen vaikutuksesta ei ole osapuolten välillä sovittu, tulee tilanne ratkaista sopimustulkinnan avulla. Tällöin huomio tulee kiinnittää ennen kaikkea osapuolten yhteiseen tarkoitukseen, jota voidaan sopimusoikeudellisista tulkintakeinoista pitää kaikkein tärkeimpänä.⁷³ Pääsopimuksen päättymisen vaikutuksia tulee siis arvioida siitä näkökulmasta, mitä osapuolet ovat sopimusta tehdessään edellyttäneet.

Rakennusurakkaa koskevassa oikeuskirjallisuudessa on säännönmukaisesti katsottu, että pääurakkasopimuksen purkautuessa seurauksena on myös alistamissopimuksen päättyminen.⁷⁴ Arvioitaessa asiaa edellä esitetyn sopimusten välisen liitynnän ja yleissopimusoikeudellisessa kirjallisuudessa esitetyn kautta, voidaan tulkintaa pitää varsin perusteltuna. Pääurakoitsijan asema alistamismenettelyssä on varsin keskeinen ja suurin osa alistamissopimuksen määräyksistä kohdistuu asiallisesti nimenomaan pääurakoitsijan oikeusasemaan. Pääurakkasopimuksen purkautuessa alistamissopimukselta ikään kuin putoaa pohja pois, se menettää merkityksensä. Alistamissopimus siis on – Kiskosen käyttämin termein – hyvin vahvasti *sisällöllisesti epäitsenäinen* ja pääurakkasopimusta edellyttävä sopimus. Voitaneen vaikeuksitta todeta, että vaikka pääurakkasopimuksen purkautumisen tilanteita ei alistamissopimuksessa itsessään ole säännelty, alistamissopimusta solmiessaan osapuolet ovat tarkoittaneet sen nimenomaan kiinteästi pääurakkasopimukseen kiinteästi liitännäiseksi sopimukseksi. Se, että pääurakkasopimuksen ja alistamissopimuksen sopijapuolet eivät ole kes-

⁷¹ Hemmo 2003 II s. 403.

⁷² Kiskonen 2015 s. 127–128.

⁷³ Ämmälä 1996 s. 114.

⁷⁴ Ks. esim. Hoppu 1972 s. 101, Rudanko 1989 s. 214, Liuksiala – Stoor 2014 s. 246 ja Isohanni 2015 s. 361.

kenään identtiset, ei nähdäkseni aseta näiden sopimusten välisen liittynän merkitystä kyseenalaiseksi, sillä arvioitavaksi tulevat nimenomaan alistamissopimuksen osapuolten tarkoitus ja edellytykset. Tarkastelun kohteeksi tulevat siis toisin sanoen kaikkien niiden sopijapuolten tarkoitus ja edellytykset, joiden oikeusasemaan alistamissopimuksen päättymisen käytännössä vaikuttaa.⁷⁵ Näin ollen, koska alistamissopimus muuttuu pääurakkasopimuksen purkautuessa tarkoituksettomaksi, pääurakkasopimuksen purkautuessa myös alistamissopimus päättyy.

Terminologisesti alistamissopimuksen päättymisestä pääurakkasopimuksen purkautumisen yhteydessä on oikeuskirjallisuudessa esitetty eri vaihtoehtoja. Erityisesti vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa on käytetty termiä *raukeaminen*.⁷⁶ Uudemmassa oikeuskirjallisuudessa on puhuttu alistamissopimuksen *purkautumisesta* pääurakkasopimuksen purkautumisen yhteydessä, pääurakoitsijan keskeisen aseman vuoksi.⁷⁷ Kysymys termien *raukeaminen* ja *purkautuminen* välillä on sinänsä täysin teoreettinen, sillä molemmilla on oikeuskirjallisuudessa tässä yhteydessä tarkoitettu sitä, että alistamissopimus päättyy ikään kuin itsestään edellytysten lakkaamisen seurauksena. Nähdäkseni raukeaminen on kuitenkin sopimusoikeudellisesti parempi termi kuvaamaan tässä tilanteessa tapahtuvaa sopimuksen päättymistä, edellyttäähän sopimuksen purkautuminen perinteisen sopimusoikeudellisen käsityksen mukaan osapuolten aktiivisia toimia sopimuksen purkamiseksi.⁷⁸ Terminologisesta valinnasta riip-

⁷⁵ Ks. aiheesta myös Kiskonen 2015 s. 19–20. Kiskonen katsoo, että sopimusten välisen liittynän huomioimisella ei lähtökohtaisesti loukata sopimusoikeudellista kaksinasianosaisuusperiaatetta, sillä liittynän huomioimisessa ei ole kyse periaatteen ydinalueeseen puuttumisesta. Liittynän huomioinnissa ei varsinaisesti perusteta oikeuksia ja velvollisuuksia, vaan tulkitaan sopimusta sen ympäristö huomioon ottaen. Toisin sanoen, sopijapuolten välistä suhdetta arvioitaessa voidaan huomiota kiinnittää myös kyseiseen sopimussuhteeseen välittömästi liittymättömiin intresseihin, jotka kuitenkin liittynän kautta kytkeytyvät myös arvioitavana olevaan sopimussuhteeseen.

⁷⁶ Ks. esimerkiksi Hopppu 1972 s. 101 ja Rudanko 1989 s. 214.

⁷⁷ Näin esimerkiksi Liuksiala – Stoor 2014 s. 246 ja Isohanni 2015 s. 361. Klementjeff puhuu sekä purkautumisesta (2009 s. 16) että raukeamisesta (2009 s. 21).

⁷⁸ Myös esimerkiksi Hemmo käyttää termiä *raukeaminen* (Hemmo 2003 II s. 403). Voidaan toki ajatella myös, että pääurakkasopimus ja alistamissopimus ovat siinä määrin toisiinsa liittyviä sopimuksia, että pääurakoitsijan tai rakennuttajan purkaessa urakkasopimuksen tulee tämä samalla automaattisesti purkaneeksi myös alistamissopimuksen. Mikään ei tietenkään estä urakkasopimuksen purkavaa osapuolta samalla ilmoittamasta myös

pumatta on joka tapauksessa siis selvää, että pääurakkasopimuksen purkautuessa myös alistamissopimus päättyy ikään kuin automaattisesti. Mikäli urakkasopimus poikkeuksellisesti päättyy kesken työsuorituksen muutoin kuin purkamisen johdosta, lienee tällöinkin katsottava, että myös alistamissopimus päättyy.⁷⁹ Näin ollen, ja huomioiden myös jaksossa 3.3.1 esitetty pääurakkasopimuksen säännönmukaisesta päättymisestä, lienee mahdollista vielä tarkentaen todeta, että *alistamissopimus päättyy aina pääurakkasopimuksen päättyessä*.

Mikäli rakennuttaja haluaa viedä hankkeen päätökseen pääurakan purkautumisesta huolimatta, edellyttää tämä käytännössä uuden pääurakoitsijan hankkimista. Jos hanketta halutaan jatkaa alistamismenettelyä käyttäen, tulee kaikkien osapuolien välillä allekirjoittaa uusi alistamissopimus.⁸⁰ Katson, että tällaisessa tilanteessa jaksossa 3.1.2 tarkemmin kuvattu lojaliteettivelvollisuus velvoittaa lähtökohtaisesti sivu-urakoitsijoita hyväksymään uuden alistamissopimuksen. Sivu-urakoitsijalla voi kuitenkin olla, painavin perustein, oikeus olla hyväksymästä uutta pääurakoitsijaa.⁸¹

Sivu-urakkasopimuksen purkautuminen puolestaan ei johda alistamissopimuksen päättymiseen. Vaikka tätä ei nimenomaisesti ole alistamishdoissa todettu, on kuitenkin alistamishetojen kohdan 9.3 määräyksestä varsin selvästi tulkittavissa, että alistamissopimus on tarkoitettu jatkuvaksi sivu-urakan purkautumisesta huolimatta.⁸² Kyseisen ehtokohdan mukaan nimittäin muut urakoitsijat ovat velvollisia myötävaikuttamaan siihen, että rakennuttaja saa

alistamissopimuksen purkamisesta, tähän hänellä sopimusoikeudellisten oppien nojalla on oikeus (ks. esimerkiksi Hemmo 2003 II s. 362). Varsinaista tarvetta tällaiselle menettelylle ei kuitenkaan nähdäkseni ole huomioiden oikeuskirjallisuuden varsin yksimieliset kannanotot alistamissopimuksen päättymisestä pääurakkasopimuksen purkautuessa.

⁷⁹ Tällainen urakkasopimuksen päättymisen voi tulla kyseeseen esimerkiksi liikavaikkeudesta johtuvan urakkasopimuksen raukeamisen myötä.

⁸⁰ Klementjeff 2009 s. 21.

⁸¹ Ks. Liuksiala – Stoor 2014 s. 247. Vaikka tässä kirjoittajat ovat tarkoittaneet ensimmäisen alistamissopimuksen tekemiseen liittyvää tilannetta, jossa sivu-urakkasopimus on solmittu ennen pääurakkasopimusta, ei nähdäkseni ole mitään perusteita olla soveltamatta tulkintaa myös tilanteeseen, jossa pääurakoitsija urakkasopimuksen purkautumisen johdosta vaihtuu kesken hankkeen.

⁸² Oikeuskirjallisuudessa vastaavasti myös Klementjeff s. 21.

purkautuneen sivu-urakan työt käyntiin asianmukaisesti. Mikäli alistamissopimus olisi tarkoitettu päättyväksi sivu-urakan purkautuessa, ei tällä määräyksellä olisi tosiasiallisesti min-käänlaisia oikeusvaikutuksia.

4. PÄÄURAKOITSIJAN VELVOLLISUUDET ALISTAMISMENETTELyssÄ

4.1. Yhteensovittamis- ja aikatauluvelvoitteet

Alistamisehtojen kohdan 3.3 mukaan *alistamisella rakennuttaja siirtää pääurakoitsijalle eri urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisen sekä velvollisuuden huolehtia siitä, että alistetut sivu-urakoitsijat suorittavat työnsä urakkasopimuksensa ja tämän alistamissopimuksen osoittamassa järjestyksessä jäljempänä kohdassa 4 mainitun aikataulun mukaisesti*. Alistamismenettelyn yhtenä tarkoituksena on siis siirtää vastuu töiden yhteensovittamisesta rakennuttajalta pääurakoitsijalle. Käytännössä tämä tarkoittaa töiden aikataulutusta ja velvollisuutta huolehtia siitä, että eri urakat etenevät saumattomasti ja että eri urakoitsijat tekevät työsuorituksensa urakkasopimuksen edellyttämässä ajassa.⁸³ Näillä pääurakoitsijalle siirtyvillä tehtävillä tarkoitetaan yksinomaan velvollisuutta huolehtia töiden koordinoinnista ja aikataulun noudattamisesta. Pääurakoitsija ei siis ota vastatakseen siitä, että sivu-urakoitsijat suorittavat työnsä urakkasopimuksiensa *mukaisesti*, vaan ainoastaan siitä, että työt tulevat suoritetuksi yhteisesti sovitussa, urakkasopimusten edellyttämässä aikataulussa. Pääurakoitsija ei toisin sanoen ota alistamissopimuksella vastuuta esimerkiksi sivu-urakoitsijoiden suorituksen tai materiaalien laadusta taikka aputyövelvoitteista.⁸⁴ Alistamisehtojen kohta 4 puolestaan asettaa pääurakoitsijalle velvollisuuden yhdessä sivu-urakoitsijoiden kanssa laatia työmaan yhteinen aikataulu.

Nämä edellä esitetyt pääurakoitsijalle tulevat tehtävät näyttäytyvät alistamisehtojen perusteella varsin selvätulkintaisilta. Pääurakoitsijan oikeusaseman näkökulmasta mielenkiintoinen kysymys liittyy kuitenkin siihen, miten nämä tehtävät käytännössä eroavat YSE-ehtojen 4 ja 5 §:ien määräyksistä. Miten alistamismenettelyn käyttö käytännössä vaikuttaa pääurakoitsijan tehtävien sisältöön? Koska asiaan ei ole oikeuskirjallisuudessa juurikaan kiinnitetty huomiota, on se tarkoituksenmukaista tässä kohdin ottaa lähempään tarkasteluun.⁸⁵ Ennen pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisten tehtävien lähempää vertailua YSE-ehtojen

⁸³ Ks. esim. Liuksiala – Stoor 2014 s. 242–243, Oksanen – Laine – Kaskiari 2011 s. 65–66 ja Klementjeff 2009 s. 8.

⁸⁴ Klementjeff 2009 s. 24.

⁸⁵ Ks. kuitenkin Liuksiala – Stoor 2014 s. 101, jossa on hyvin lyhyesti verrattu YSE 1998-ehtojen ko. määräyksiä alistamismenettelyyn.

mukaisiin tehtäviin on kuitenkin huomattava, että osapuolet voivat pääurakkasopimusta tehdessään vapaasti poiketa YSE-ehdoista tai jättää ne kokonaan sopimuksen ulkopuolelle. Tämä johtaa luonnollisesti siihen, että alistamissopimuksen vaikutus pääurakoitsijan tehtäviin voi olla paljon merkittävämpi tai toisaalta paljon vähäisempi verrattuna tilanteeseen, jossa urakkasopimus on solmittu YSE-ehdoin. Näin ollen esitetyt kannanotot ja tulkinnat soveltuvat yksinomaan niihin tilanteisiin, joissa YSE-ehdot ovat osa pääurakkasopimusta tai joiden määräykset ainakin tässä yhteydessä relevanteilta osin vastaavat YSE-ehtojen määräyksiä.

Aikataulu- ja koordinoitivelvoitteisiin liittyen voidaan tarkasteluun ensin ottaa aikataulun laatimista koskevat määräykset. YSE-ehtojen 4 §:n mukaan pääurakoitsija vastaa työmaan johtovelvollisuuksista. 5 §:n mukaan puolestaan työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan tulee, yhteistyössä muiden urakoitsijan ja tilaajan kanssa, laatia työmaan työaikataulu, jossa esitetään työvaiheiden ja niiden edellyttämien hankintojen keskinäinen suoritusrjestys ja eteneminen. Myös alistamisehtojen 4 kohta velvoittaa pääurakoitsijan laatimaan rakennuskohteen eri työvaiheet ja välitavoitteet osoittavan aikataulun. Ensimmäkseen näiden määräysten välillä ei pääurakoitsijan kannalta vaikuttaisi olevan käytännön eroavaisuuksia. Kuitenkin yhtenä eroavaisuutena määräysten välillä voidaan nähdä se, että YSE-ehtojen mukaan aikataulu tulee laatia yhdessä muiden urakoitsijoiden ja *tilaajan* kanssa, kun taas alistamisehdot edellyttävät aikataulun laatimista yhdessä sivu-urakoitsijoiden kanssa.

Alistamisehdoissa rakennuttajalta on siis periaatteessa poistettu YSE-ehtojen 5 §:n mukainen velvollisuus osallistua työmaan aikataulun laatimiseen. Tätä voidaan pitää sinänsä johdonmukaisena, onhan alistamismenettelyn tarkoituksena edellä kuvatulla tavalla nimenomaan töiden aikataulutukseen liittyvien vastuiden siirtäminen rakennuttajalta urakoitsijalle. Sovellettaessa YSE-ehtoja pääurakkasopimukseen, eivät siis aikataulun laatimista koskevilta osin pääurakoitsijan tehtävät poikkea alistamisehtojen mukaisista velvoitteista muutoin kuin edellä kuvatuksi siltä osin, että alistamismenettelyssä rakennuttajalla ei ole velvollisuutta osallistua työmaan aikataulun laatimiseen. Vaikka muutos ei vaikuta kovinkaan merkittävältä, on sillä mitä ilmeisimmin haluttu nimenomaan siirtää aikataulun laatimiseen liittyvää vastuuta rakennuttajalta pääurakoitsijalle.

Oikeuskirjallisuudessa on edelleen katsottu, että alistamissopimuksella rakennuttaja siirtää pääurakoitsijalle ilman alistamissopimusta rakennuttajalle kuuluvista velvoitteista muun

muassa työmaan yleisjohtovelvoitteen.⁸⁶ Mikäli pääurakkasopimukseen kuitenkin sovelletaan YSE-ehtoja, ei asia kuitenkaan ole näin yksiselitteinen. YSE-ehtojen 4 §:n 1 kohdan mukaan nimittäin pääurakoitsija vastaa työmaan johtovelvoitteista. 4 §:n 2a kohdan mukaan puolestaan työmaan yleisjohto sisältyy pääurakoitsijalle kuuluviin johtovelvoitteisiin. Kun vielä huomioidaan se seikka, että alistamishdoissa ei ole nimenomaisesti johtovelvoitteita koskevia määräyksiä, täytyy mielestäni alistamishdota tulkita niin, että ne eivät sanan varsinaisessa merkityksessä *siirrä* työmaan yleisjohtoa tilaajalta pääurakoitsijalle – työmaan yleisjohton järjestäminen nimittäin kuuluu pääurakoitsijan vastuulle jo YSE-ehtojen nojalla.

Alistamishdotojen 3.2 kohdan määräyksen mukaan rakennuttaja siirtää pääurakoitsijalle eri urakoitsijoiden töiden yhteensovittamisen. Oikeuskirjallisuudessa on puhuttu myös töiden koordinoinnista, minkä katson kielellisesti rinnastuvan nimenomaan töiden yhteensovittamiseen liittyviin velvollisuuksiin.⁸⁷ Tarkasteltaessa YSE-ehtojen 4 §:n urakoitsijan johtovelvoitteita koskevaa ehtoa voidaan kuitenkin havaita, että yhteensovittamiseen liittyvien velvoitteiden siirtymisvaikutus ei ole lainkaan niin merkittävä, kuin alistamishdotojen kyseisen kohdan perusteella voisi olettaa. YSE-ehtojen 4 §:n 2d kohdan mukaan nimittäin pääurakoitsijan vastuulle kuuluviin työmaan johtovelvoitteisiin sisältyy, muiden velvoitteiden ohella, velvollisuus huolehtia työmaan töiden järjestelystä ja yhteensovittamisesta. Käytännössä YSE-ehtojen tarkoittama yhteensovittaminen käsittänee myös eri urakoitsijoiden työsuoritusten yhteensovittamisen. Näitä ehtoja vertailtaessa voidaan siis huomata, että alistamissopimuksella ei eri töiden yhteensovittamiseen liittyvien tehtävien osalta oikeastaan lisätä urakoitsijan velvoitteita siitä, mitkä ne ovat YSE-ehtoihin perustuvan urakkasopimuksen perusteella.

Pääurakoitsijan oikeusaseman kannalta merkittävä alistamissopimuksen aiheuttama muutos aiheutuu kuitenkin alistamishdotojen 3.2 kohdan toisesta määräyksestä, jonka mukaan pääurakoitsijalla on velvollisuus huolehtia siitä, että alistetut sivu-urakoitsijat suorittavat työnsä urakkasopimuksensa ja alistamissopimuksen mukaisessa järjestyksessä ja sovittua aikataulua noudattaen. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että alistamishdotojen mukaan pääurakoitsija ottaa vastuun sivu-urakoitsijoiden aikataulussa pysymien valvonnasta. YSE-ehtoihin ei

⁸⁶ Esim. Isohanni 2015 s. 349.

⁸⁷ Esim. Ryynänen 2016 s. 32 ja Isohanni 2015 s. 349.

sisälly vastaavaa määräystä. Päinvastoin YSE-ehtojen 24 §:n 3 kohdan nojalla rakennuttaja on se taho, joka on vastuussa oman sopimuskumppaninsa, eli tässä tapauksessa sivu-urakoitsijan töistä ja toimenpiteistä. Kyseisen ehdon taustalla on tarkoitus korostaa sitä sopimusoidessa yleisesti vallitsevaa periaatetta, jonka mukaan sopijapuoli vastaa käyttämiensä apulaisten toimenpiteistä kuin omistaan.⁸⁸ Kun 24 §:n § kohdan nojalla vastuu käsittää kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksien sopimuksenmukaisen suorittamisen, voidaan tämän katsoa tarkoittavan myös urakan suorittamista sovitussa ajassa. Näin ollen määräyksen voidaan katsoa tarkoittavan sitä, että ilman alistamista rakennuttaja vastaa paitsi käyttämänsä sivu-urakoitsijan työn laadusta, myös tämän aikataulussa pysymisestä.

Kokonaisuutena pääurakoitsijan aikataulu- ja yhteensovittamisvelvoitteista voidaan todeta, että alistamissopimuksen yhtenä tarkoituksena on näiden velvoitteiden asettaminen pääurakoitsijalle. Vaikka edellä kuvatulla tavalla alistamissopimuksen solmiminen ei näiden velvoitteiden osalta vaikuta YSE-ehtojen mukaisiin pääurakoitsijan suoritettavaksi tuleviin tehtäviin niin merkittävässä määrin, kuin alistamissopimuksen velvollisuuksien siirtämistä koskeva sanamuoto antaa ymmärtää, ei näitä alistamissopimuksen määräyksiä ole kuitenkaan syytä tulkita turhiksi. Myös ne ehdot, jotka eivät aiheuta varsinaisia muutoksia pääurakoitsijan velvollisuuksiin suhteessa YSE-ehtoihin korostavat kuitenkin pääurakoitsijan vastuuta rakennustyömaan pääkoordinaattorina ja aikatauluttajana. Toisaalta ehtojen ottaminen osaksi alistamisehtoja on välttämätöntä alistamissopimuksen tarkoituksen toteuttamiseksi myös niissä tilanteissa, joissa varsinainen urakkasopimus on solmittu YSE-ehdoista poiketen.

4.2. Viivästyssakko

Varsinaisen merkityksen pääurakoitsijan vastuulle sivu-urakoitsijoiden aikataulussa pysymisestä antavat alistamisehtojen kohdan 8 mukaiset viivästyssakkoa koskevat määräykset. Alistamisehtojen 8.1 kohdan mukaan viivästyksen osalta lähtökohtana on, että rakennuskohteen valmistumisen viivästyessä sekä pääurakoitsija että sivu-urakoitsija ovat velvollisia suorittamaan rakennuttajalle urakkasopimustensa mukaisen viivästyssakon. Tämä tarkoittaa pääurakoitsijan kannalta käytännössä sitä, että viivästyksen johtuessa sivu-urakoitsijasta

⁸⁸ Liuksiala – Stoor 2014 s. 129.

taikka ainoastaan jonkin sivu-urakan viivästyessä pääurakoitsija on velvoitettu viivästyssakon suorittamiseen. Kohdan 8.3 mukaan puolestaan, mikäli rakennuskohteen valmistuminen viivästyy pääurakoitsijalle alistamissopimuksessa asetettujen velvollisuuksien laiminlyönnin johdosta, pääurakoitsijan on suoritettava urakkasopimuksensa mukainen viivästyssakko. Edelleen ko. kohdan mukaan pääurakoitsija voi vapautua sakon suorittamisesta ainoastaan osoittamalla, että viivästys on kokonaisuudessaan sivu-urakoitsijan aiheuttama eikä pääurakoitsijalla ole ollut mahdollisuutta viivästyksen estämiseen.

Alistamisehtojen määräykset jättävät hieman epäselväksi sen, mikä on pääurakoitsijan viivästyssakkoa koskevien ehtojen 8.1 ja 8.3 välinen suhde. Yhtäältä ehdon 8.1 perusteella näyttäisi siltä, että pääurakoitsijalla on lähtökohtaisesti velvollisuus viivästyssakon suorittamiseen työmaan myöhästyessä riippumatta siitä, onko tämä laiminlyönyt tehtävänsä vai ei. Toisaalta 8.3 kohdassa viivästyssakon suorittamisvelvollisuus sidotaan alistamissopimuksessa määrättyjen tehtävien laiminlyöntiin, eli tältä osin viivästyssakon suorittamisvelvollisuuden vaikuttaisi alistamisehdoissa olevan sidottu pääurakoitsijan laiminlyöntiin.

Oikeuskirjallisuudessa on tulkittu viivästyssakkoa koskevien määräysten keskinäistä suhdetta niin, että 8.1 kohdan yleisellä määräyksellä on tarkoitettu asettaa lähtökohta, jonka mukaan kaikki urakoitsijat ovat viivästyssakkovastuussa rakennustyön viivästyessä. Tästä lähtökohdasta säädetään kohdissa 8.2 (sivu-urakoitsija) ja 8.3 (pääurakoitsija) ne tilanteet, joissa kukin urakoitsija voi vapautua viivästyssakon suorittamiselta.⁸⁹ Isohanni jäsentää alistamisehtojen 8 kohdan viivästyssakkomääräykset nähdäkseni vielä hieman tarkemmin niin, että ne sisältävät pääurakoitsijan kannalta kaksi erillistä viivästyssakkoon johtavaa tilannetta – ns. normaalin viivästyssakkovastuun oman urakkasuorituksen viivästyessä (kohta 8.1), sekä viivästyssakon suorittamisvastuun pääurakan valmistumisesta riippumatta silloin, kun viivästys johtuu pääurakoitsijan laiminlyönnistä alistamissopimuksen mukaisten tehtävien laiminlyönnissä (kohta 8.3, ensimmäinen virke).⁹⁰ Vaikka viivästyssakon suorittamisvelvollisuuden lopputulos on nähdäkseni sama riippumatta em. erottelusta, on Isohannin tekemä

⁸⁹ Näin viivästyssakkoa koskevien määräysten suhdetta vaikuttaisivat tulkinneen ainakin Liuksiala ja Stoor (2014 s. 255–256) sekä Klementjeff (2009 s. 72).

⁹⁰ Isohanni 1986 s. 38. Lienee syytä huomauttaa, että kuvatus erottelun tekeminen ei kuitenkaan tarkoita sitä, että alistamisedot voisivat missään tilanteessa johtaa ns. kaksinkertaiseen viivästyssakkoon.

erottelu pääurakoitsijan kahden erilaisen viivästyssakkotilanteen välillä nähdäkseni systematiikan näkökulmasta perusteltu.

Joka tapauksessa voidaan siis todeta, että aina kun alistamismenettelyn piirissä oleva rakennushanke myöhästyy, pääurakoitsijan on viivästyssakosta vapautuakseen osoitettava, että viivästyminen johtuu kokonaan yhdestä tai useammasta sivu-urakoitsijasta ja että pääurakoitsijalla ei ole ollut mahdollisuutta viivästymisen estämiseen. Tällä tarkoitetaan sitä, että pääurakoitsijan on näytettävä hoitaneensa moitteetta alistamissopimuksen mukaiset tehtävänsä.⁹¹ Esimerkiksi Liuksiala ja Stoor ovat katsoneet, että tämä näyttövelvollisuus merkitsee tarkalleen ottaen sitä, että pääurakoitsijan on näytettävä, että a) viivästys johtuu kokonaan sivu-urakoitsijasta b) se on asiallisesti hoitanut kaikki koordinoitivelvoitteensa ja c) se on pyrkinyt kiirehtimään sivu-urakoitsijaa, mutta tämä on kiirehtimisestä huolimatta myöhästynyt suorituksessaan.⁹² Näiden lisäksi erittäin keskeisenä alistamissopimukseen perustuvana velvollisuutena, jonka pääurakoitsijan tulee viivästystilanteessa voida näyttää hoitaneensa, on nähdäkseni edellä tarkemmin käsitelty pääurakoitsijan huomautusvelvollisuus. Jotta pääurakoitsija voi vapautua viivästyssakon suorittamisesta, tulee hänen pystyä osoittamaan myös, että hän on reklamoinut viivästyksestä rakennuttajaa ja sivu-urakoitsijaa alistamissehtojen kohdassa 9 tarkoitetulla tavalla. Pääurakoitsijalle on siis viivästystilanteissa asetettu verrattain korkea näyttövelvollisuus paitsi siitä, ettei viivästyminen johdu hänen urakasopimuksen mukaisesta työsuorituksestaan, myös siitä, ettei se on asianmukaisesti hoitanut kaikki alistamissopimuksen mukaiset tehtävänsä ja pyrkinyt osaltaan minimoimaan viivästyksen.

Hovioikeus on tapauksessa Kouvolan HO, 29.9.2000, nro 950 arvioinut pääurakoitsijan vastuuta viivästystilanteessa. Tapauksessa rakennustyö oli viivästynyt alistettuna sivu-urakkana toteutetun metallikaideurakan huomattavan viivästyksen vuoksi ja rakennuttaja oli pidättänyt pääurakoitsijalta viivästyssakon täysimääräisesti. Sekä käräjäoikeus että hovioikeus katsoivat selvitetyn, että metallikaideurakan myöhästyminen oli johtunut siitä, että sivu-urakoitsija oli tilannut kaideprofiilit

⁹¹ Ibid.

⁹² Liuksiala – Stoor 2014 s. 255–256 ja Lehtonen 2014 s. 270.

liian myöhään ja että niiden asentaminen oli vienyt aiottua enemmän aikaa. Hovioikeus hyväksyi käräjäoikeuden perustelun, jonka mukaan pääurakoitsijalla ei alistamissopimuksen perusteella ollut velvollisuutta valvoa sivu-urakoitsijan materiaalin tilaamista eikä toisaalta puuttua tämän työn toteutustapaan. Hovioikeus totesi myös, ettei pääurakoitsija ollut, reklamoituaan viivästyksestä alistamisehtojen 9.1 ja 9.2 kohtien mukaisesti sekä tehtyään sivu-urakoitsijalle ehdotuksen lisätyövoiman käyttämisestä, laiminlyönyt alistamissopimuksen mukaisia velvoitteitaan alistamisehtojen kohdan 8.3 tarkoittamalla tavalla. Näin ollen hovioikeus tuomitsi rakennuttajan maksamaan pääurakoitsijalta pidättämänsä viivästyssakon viivästyskorkoineen.

Ratkaisu ilmentää hyvin pääurakoitsijan näyttövelvollisuutta viivästystilanteissa. Toisaalta ratkaisu asettaa myös tiettyjä rajoja pääurakoitsijan vastuulle viivästystilanteissa – onhan hovioikeuden hyväksymissä käräjäoikeuden perusteluissa nimenomaisesti todettu, että alistamissopimuksen 3.2 kohta ei aseta pääurakoitsijalle velvollisuutta puuttua sivu-urakoitsijan työn toteuttamistapaan. Tulkinta on siinä mielessä hieman suoraviivainen, että vaikka pääurakoitsija ei sinänsä ole velvollinen puuttumaan itse työn tekniseen toteutustapaan (esimerkiksi vaatimaan toteutustavan muuttamista), on tällä kuitenkin lähtökohtaisesti velvollisuus puuttua havaitsemaansa sivu-urakoitsijan viivästyksen riippumatta siitä, mistä tämä viivästys johtuu – siis myös tilanteissa, joissa viivästys johtuu esimerkiksi liian hitaasta työtavasta. Mielestäni ratkaisua tulkittaessa on keskeinen merkitys annettava nimenomaan sille seikalle, että pääurakoitsija pystyi osoittamaan a) puuttuneensa viivästyksen reklamoimalla siitä työmaakokouksissa ja b) pyrkimällä kiirehtimään sivu-urakoitsijaa esimerkiksi ehdottamalla lisätyövoiman käyttämistä. Ilman näitä toimenpiteitä olisi ratkaisu todennäköisesti ollut aivan toisen sisältöinen siitäkin huolimatta, ettei pääurakoitsijalla ole alistamissopimuksen nojalla velvollisuutta varsinaisesti puuttua esimerkiksi sivu-urakoitsijan tarvikkeiden tilaamiseen.

Alistamissopimuksen 8.1 kohdassa puhutaan yleisesti rakennuskohteen valmistumisen viivästyisestä urakoitsijoiden viivästyssakkovastuun laukaisevana tekijänä. Ehto on siinä mielessä hieman harhaanjohtava, että voi toki olla tilanteita, joissa rakennuskohteen valmistuminen viivästyy rakennuttajasta johtuvista syistä. Koska alistamisehdoissa ei ole määräyksiä rakennuttajasta johtuvasta viivästyisestä, tulevat YSE-ehtojen 19 ja 35 §:t tältä osin sovellettavaksi urakoitsijan ja rakennuttajan väliseen oikeussuhteeseen. Alistamisehtojen kohdan 8.1 määräyksellä ei ole tarkoitus puuttua niihin YSE 19 ja 35 §:ien tarkoittamiin

tilanteisiin, joissa viivästys on rakennuttajasta johtuva. Pää- tai sivu-urakoitsija eivät siis luonnollisestikaan ole velvollisia viivästyssakon suorittamiseen silloin, kun viivästyminen on seurausta rakennuttajasta johtuvasta syystä. Rakennuttajasta johtuva viivästys onkin hyvä esimerkki tilanteesta, joissa alistamissopimusta ja urakkasopimusta sekä siihen liitettyjä YSE-ehtoja on luettava tiukasti rinnakkain.⁹³

4.3. Reklamaatiovelvollisuus ja myötävaikutusvelvollisuus sivu-urakan purkautumista

Aikataulu- ja yhteensovittamisvelvollisuuden lisäksi muita pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuvia velvollisuuksia ovat alistamisehtojen kohdan 9 mukaiset pääurakoitsijan reklamointivelvollisuus viivästystilanteissa sekä myötävaikutusvelvollisuus sivu-urakan purkautumistilanteessa. Erityisesti pääurakoitsijalle asetettu ilmoitusvelvollisuus viivästystilanteissa voidaan periaatteessa nähdä yhtä hyvin kuuluvaksi myös edellä esitettyihin aikatauluvelvoitteisiin, mutta katson tässä yhteydessä tarkoituksenmukaisemmaksi käsitellä sen yhdessä toisen alistamisehtojen 9 kohdasta johtuvan, sivu-urakan purkautumiseen liittyvän myötävaikutusvelvollisuuden yhteydessä.

Pääurakoitsijan reklamointivelvoitteesta viivästystilanteessa on määrätty alistamisehtojen kohdissa 9.1 ja 9.2. Kohdan 9.1 mukaan pääurakoitsijan on ilmoitettava sekä kyseiselle sivu-urakoitsijalle että rakennuttajalle kirjallisesti, jos sivu-urakoitsija ei aloita työsuoritustaan ajoissa tai työsuoritus etenee niin hitaasti, että valmistuminen viivästyy tai saattaa viivästyä, eikä viivästyminen johdu sellaisesta syystä, joka oikeuttaisi urakoitsijan saamaan pidennystä suoritusajastaan. Kohdassa 9.2 puolestaan säädetään, että jos viivästys on olennainen, pääurakoitsijan on sivu-urakoitsijan ja rakennuttajan lisäksi tehtävä huomautus myös sivu-urakoitsijan takaajalle. Lisäksi olennaisen viivästyksen ollessa kyseessä, pääurakoitsijan on myös tehtävä rakennuttajalle ehdotus tilanteen vaatimiksi toimenpiteiksi.

⁹³ Klementjeff 2009 s. 23.

Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että pääurakoitsijan kohdan 9.1 mukainen ilmoitusvelvollisuus voi aktualisoitua varsin lievissä viivästystilanteissa. Tämä tulkinta perustuu kyseisen ehtokohdan sanamuotoon ”saattaa viivästyä”.⁹⁴ Tällaista matalan kynnyksen puuttumista voidaan pitää erityisen perusteltuna erityisesti silmällä pitäen sitä, että alistamismenettelyssä rakennuttajan, pääurakoitsijan sekä sivu-urakoitsijoiden välinen yhteistyö on usein korostuneessa asemassa hankkeen onnistumisen kannalta. Ilmoitusvelvollisuuden osalta voitaneen siis ajatella, että se syntyy pääurakoitsijalle heti, jos tämä havaitsee poikkeamia sivu-urakkaa koskevien aikataulujen ja tosiasiallisen suoritustahdin kanssa. Onhan niin, että pienikin poikkeama aikataulusta ilmentää ainakin riskiä ko. sivu-urakoitsijan työsuorituksen viivästyttämisestä.

Ilmoitusvelvollisuus ei koske tilanteita, joissa sivu-urakoitsija olisi oikeutettu saamaan pidentystä suoritusaikaansa. Esimerkiksi Klementjeff on tältä osin katsonut, että pääurakoitsijalla täytyy olla todella luotettava selvitys siitä, että rakennuttaja on myöntänyt tai tulee myöntämään lisäaikaa.⁹⁵ Käytännön näkökulmasta on toki niin, että pääurakoitsijan kannattaa tehdä ilmoitukset viivästyttämisestä aina, jos lisäajasta ei ole sille esitetty täysin pitävää selvitystä. Tulee kuitenkin huomata, että riitatilanteessa ei, tulkittaessa alistamiseksi niiden sanamuodon mukaisesti, vaikuttaisi olevan lopulta lainkaan merkitystä sillä, onko rakennuttaja tosiasiallisesti myöntänyt lisäaikaa vai ei. Ratkaisevaa on tässä tilanteessa ainoastaan se, olisiko sivu-urakoitsijalla ollut oikeus lisäajan saamiseen.

Edellä kuvatuksi alistamiseksi kohdassa 9.2 määrätään pääurakoitsijalle lisävelvollisuuksia silloin, kun viivästys on olennainen. Tältä osin voidaan tietysti ensimmäiseksi esittää kysymys siitä, mitä tässä yhteydessä tarkoitetaan *olennaisella* viivästyksellä. Oikeuskirjal-

⁹⁴ Klementjeff 2009 s. 77. Klementjeff mainitsee vielä erikseen, että viivästyksen ei tarvitse olla sellainen, että koko rakennushankkeen viivästyminen olisi sen vuoksi näköpiirissä. Toisin sanoen Klementjeff tulkitsee alistamiseksi ko. määräystä niin, että siinä tarkoitettulla ”työn määräaikaisella valmistumisella” tarkoitetaan nimenomaan sivu-urakoitsijan oman työn määräaikaista valmistumista, ei koko rakennushankkeen määräaikaista valmistumista. Tätä tulkintaa voidaan pitää perusteltuna huomioiden toisaalta osapuolten välisen yhteistyön merkitys alistamismenettelyssä sekä pääurakoitsijan erinomainen asema tietojen saannissa työmaan eri työkokonaisuuksien edistymisestä.

⁹⁵ Ibid.

lisuudessa Klementjeff on katsonut, että viivästyksen olennaisuus on ratkaistava aina tapauskohtaisesti. Olennaiseksi viivästys voidaan joka tapauksessa katsoa ainakin silloin, kun se uhkaa koko hankkeen aikataulussa pysymistä tai aiheuttaa vakavia häiriöitä tai työjärjestyksen muuttumista muiden urakoitsijoiden työsuorituksiin.⁹⁶ Rakennustyömaalla, jossa eri urakoitsijoiden suoritukset on kiinteästi yhteensovitettu, voi yhden sivu-urakoitsijan melko vähäinenkin myöhästyminen aiheuttaa ainakin riskin koko hankkeen aikataulussa pysymiselle. Näin ollen näyttäisi, että viivästyksen olennaisuus ei tulisi niinkään arvioitavaksi objektiivisesti, ulkoisesti havaittavien seikkojen perusteella (kuten viivästyksen ajallinen kesto), vaan subjektiivisesti lähinnä pääurakoitsijan näkökulmasta kiinnittäen huomiota erityisesti siihen, millaisia seuraamuksia viivästyksestä voi aiheutua. Koska olennaisuuskriteerin täyttyminen vaikuttaa tässä yhteydessä käytännössä ainoastaan pääurakoitsijan velvollisuuden sisältöön, ei sivu-urakoitsijan viivästyksen olennaisuuden arvioiminen pääurakoitsijan jossain määrin subjektiivisesta näkökulmasta nähdäkseni ole ongelmallista.

Olennaisuuskriteerin mukanaan tuomista velvoitteista ensimmäinen on yksiselitteinen. Viivästyksen ollessa olennainen tulee siitä ilmoittaa myös viivästyneen sivu-urakoitsijan takaa-jalle. Myös toinen lisävelvoite, eli rakennuttajalle tehtävä toimenpide-ehdotus vaikuttaa siinänsä varsin suoraviivaiselta. Pääurakoitsijan on ehdotettava rakennuttajalle sellaiset toimenpiteet, joiden avulla tilanne saadaan hallintaan. Tällaisia toimenpide-ehdotuksia voivat olla esimerkiksi ehdotukset sivu-urakoitsijan resurssien lisäämiseksi, ylitöiden teettämiseksi, alihankkijan käyttämiseksi tai hankalissa tilanteissa jopa sivu-urakkasopimuksen purkamiseksi. Pääurakoitsijan roolia olennaisen viivästyksen tilanteessa on korostettu vielä 9.2 kohdan määräyksellä, jonka mukaan pääurakoitsija ei ole vastuussa viivästyssakon suorittamisesta siltä osin, kun rakennuttaja ei suostu pääurakoitsijan kohtuullisiin ehdotuksiin ja viivästys olisi voitu pääurakoitsijan ehdottamilla toimenpiteillä välttää. Tällaisessa tilanteessa rakennuttaja ei voi myöskään vedota alistamisehtojen kohdan 7 mukaiseen vastuunrajoitusehtoon.

Toimenpide-ehdotuksen tekemisen kynnystä ja sen tekemättä jättämisen seurauksia on arvioitu myös jo aiemmin selostetussa hovioikeusratkaisussa Kouvolan HO

⁹⁶ Klementjeff 2009 s. 78.

29.9.2000, nro 950. Tapauksessa rakennuttajana ollut asunto-osakeyhtiö oli vedonnut muun muassa siihen, että pääurakoitsija olisi laiminlyönyt reklamaatioon liittyvät velvollisuutensa. Hovioikeus totesi perusteluissaan, että vaikka erillistä toimenpide-ehdotusta ei ollut reklamaatiossa tai sen vuoksi järjestetyssä työmaakokouksessa esitetty, ei tätä voitu pitää pääurakoitsijan virheenä, kun pöytäkirjan mukaan työmaakokouksessa viivästys oli todettu ja asiasta keskusteltu, mutta kaikki osapuolet olivat vielä tuolloin olettaneet urakan valmistuvan ajoissa.

Hovioikeus vaikuttaisi ratkaisun perusteluiden valossa katsoneen, että koska kaikki osapuolet ovat olleet yksimielisiä siitä, että työ tulee valmistumaan ajallaan, ei velvoitetta toimenpide-ehdotuksen tekemiseen ollut pääurakoitsijalle syntynyt. Viivästysreklamointiin liittyen oma kysymyksensä on vielä se, miten ko. määräyksessä asetettua muotomääräystä on tulkittava. Alistamisehtojen kohdan 9.1 mukaan huomautus viivästyksessä on nimittäin tehtävä kirjallisesti.⁹⁷ Oikeuskirjallisuuden valossa näyttää selvältä, että kirjallisen muodon vaatimuksen täyttää ainakin työmaakokouksen tai seurantapalaverin pöytäkirjaan tehty merkintä.⁹⁸ Samoin oikeuskäytännössä esimerkiksi jäljempänä tarkemmin selostetussa ratkaisussa Rovaniemen HO on katsonut, että työmaakokouksessa esitetty ja pöytäkirjaan kirjattu huomautus on ollut riittävä alistamissopimuksen kohtien 9.1 ja 9.4 sivu-urakoitsijalle asettaman reklamaatiovelvollisuuden täyttämiseksi, kun siinä sivu-urakoitsija oli varannut ”kustannusvarauksen” mahdollisten ylitöiden aiheuttamista kustannuksista.⁹⁹

⁹⁷ Ks. Isohanni 2015 s. 357. Isohanni on todennut, että alistamisehtojen kohdan 9.2 mukainen huomautus ei sisällä kirjallisen muodon vaatimusta, mutta huomautus on kuitenkin näytön vuoksi syytä tehdä kirjallisesti. Haapio ja Sipilä ovat puolestaan tulkinneet 9.2 kohdan ehtoa niin, että vaikka kohdassa 9.2 edellytetä ilmoitukselta kirjallista muotoa, on selvää, että koska ns. ”tavallisessa” viivästyksessä ilmoitus tulee antaa kirjallisena, myös vakavammassa häiriötilanteessa eli olennaisessa viivästyksessä tulee ilmoitus antaa kirjallisena. Itse päädyn tulkitsemaan ehtokohtaa lopputuloksen osalta Haapion ja Sipilän esittämällä tavalla niin, että myös olennaisen viivästyksen tapauksessa ilmoituksen on oltava kirjallinen. Nähdäkseni ko. ehtoja ei voi tarkastella toisistaan erillisinä määräyksinä vaan niitä tulee tulkita kokonaisuutena: yleinen ilmoituskentekovelvollisuus on pääurakoitsijalle asetettu kohdassa 9.1 ja kohdassa 9.2 on ainoastaan asetettu pääurakoitsijalle lisävelvoitteita siinä tapauksessa, että viivästys on olennainen.

⁹⁸ Klementjeff 2009 s. 78 ja Isohanni 2015 s. 357.

⁹⁹ Rovaniemen HO 20.2.2008, tuomio nro 150.

Hieman eri tavalla rakennusurakkaan liittyvän reklamaation muotovaatimuksia on arvioitu ratkaisussa KKO 21.12.1998, taltio nro 4039, jossa korkein oikeus katsoi etteivät urakoitsijan työmaakokouksessa rakennuttajalle tekemät ja kokouspöytäkirjoihin kirjatut huomautukset eivät olleet riittäviä täyttämään YSE 1983-ehtojen 37 §:n (nykyisin YSE 1998 23.1 §) mukaista reklamaatiovelvollisuutta. Urakoitsija oli näin ollen menettänyt oikeutensa vaatia korvausta rakennuttajan toimitusvastuulla olevien piirustusten viivästymisen vuoksi. Korkein oikeus on ratkaisunsa perusteluissa painottanut sitä, ko. ehtokohdan mukaisen reklamaation tarkoitus on se, että rakennuttajalla on mahdollisuus ryhtyä toimenpiteisiin epäkohdan poistamiseksi ja toisaalta mahdollisuus varautua korvausvaatimukseen sopimusrikkomuksen perusteella. Korkeimman oikeuden mukaan reklamaatiosta tulee ilmetä se, että urakoitsija varaa itselleen oikeuden vaatia korvausta rakennuttajan viivästymisen vuoksi aiheutuneista lisäkustannuksista, eivätkä kokouspöytäkirjoihin tehdyt merkinnät täyttäneet tätä vaatimusta.

Katson, että korkeimman oikeuden ratkaisu ei tarkoita kannanottoa siitä, että työmaakouksessa esitetty ja pöytäkirjaan kirjattu reklamaatio ei olisi riittävä täyttämään reklamaatiovelvollisuutta rakennusurakan kontekstissa. Ratkaisu liittyy enemmänkin reklamaation sisältöön – reklamaatiossa on korkeimman oikeuden mukaan sen tarkoitus silmällä pitäen tuotava esille se, että vahinkoa kärsinyt sopijapuoli varaa itselleen oikeuden vahingonkorvausvaatimusten esittämiseen. Oikeuskirjallisuudessa esimerkiksi Liuksiala ja Stoor ovat katso-neet, että kyseisessä ratkaisussa korkein oikeus on tulkinnut reklamaatiolle asetettuja muotomääräyksiä turhankin tiukasti.¹⁰⁰ Tähän kritiikkiin on sinänsä helppo yhtyä, sillä korkeimman oikeuden varsin muodollista tulkintaa reklamaation sisällöstä suhteessa sen tarkoitukseen voidaan pitää jokseenkin epätarkoituksenmukaisena. Nähdäkseni on selvää, että tällaiset työmaakokouspöytäkirjoihin kirjatut huomautukset tuovat työmaakokouksiin osallistuvalla rakennuttajalle kaiken sen informaation, jota se tarvitsee tilanteen korjaamiseksi tai korvausvelvollisuuteen varautumiseksi.¹⁰¹ Ratkaisun valossa on kuitenkin syytä todeta, että

¹⁰⁰ Liuksiala – Stoor 2014 s. 107.

¹⁰¹ Ks. myös esim. Klementjeff 2009 s. 43, jossa Klementjeff toteaa, että ns. neutraalin reklamaation osalta ilmoitus tapahtuneesta suoritushäiriöstä on riittävä.

työmaakokouspöytäkirjaan merkittävät huomautukset viivästymisestä on myös alistamissopimuksen kontekstissa syytä kirjata niin, että viivästyksestä huomauttamisen lisäksi niissä huomautuksen tekevä osapuoli varaa myös oikeuden vaatia vahingonkorvausta viivästyneeltä urakoitsijalta.

Muotovaatimuksen osalta voidaan tarkastella myös sitä, voidaanko se joissain tilanteissa sivuuttaa niin, että suullinen huomautus on katsottava riittäväksi. Koska muotovaatimuksen sivuuttamista ei ole oikeuskäytännössä tai -kirjallisuudessa ko. ehtokohdan kontekstissa käsitelty, voidaan analogiaa hakea esimerkiksi YSE 78 §:n 2 kohdan mukaista purku-uhkaisen huomautuksen muotovaatimusta koskevasta soveltamiskäytännöstä ja oikeuskirjallisuudesta. Aiemmin jaksossa 3.1.4 tarkemmin esitellyssä korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1998:75 korkein oikeus on katsonut, että rakennuttajalla oli urakkasopimuksen purku-oikeus kirjallisen huomautuksen laiminlyömisestä huolimatta, kun se oli toistuvasti suullisesti huomauttanut urakoitsijaa viivästyksestä. Korkein oikeus vaikuttaisi siis ratkaisussaan ottaneen linjan, jonka mukaan kyseisen muotovaatimuksen merkitys liittyy lähinnä todisteluvaikutukseen. Koska nyt tarkasteltavassa tilanteessa kyse on niin ikään sopimuksenvaraisesta, ja muutoinkin varsin samankaltaisesta muotovaatimuksesta, on mielestäni perusteltua todeta, että myöskään alistamisehtojen kohdan 9.1 muotovaatimus ei voi olla sillä tavoin ehdoton, ettei sitä voitaisi tietyissä (poikkeuksellisissa) tilanteissa sivuuttaa.¹⁰²

Viivästyksestä johtuvan ilmoitusvelvollisuuden lisäksi kaikille urakoitsijoille, siis myös pääurakoitsijalle on alistamisehtojen kohdassa 9.3 asetettu myötävaikutusvelvollisuus siinä tapauksessa, että sivu-urakkasopimus purkautuu. Kyseisen ehdon mukaan urakoitsijat ovat velvollisia myötävaikuttamaan siihen, että rakennuttaja saa purkautuneen sivu-urakan työt asianmukaisesti käyntiin. Tällä velvollisuudella viitataan esimerkiksi sellaisiin välttämättömiin toimenpiteisiin, jotka ovat tarpeen purkautuneen sivu-urakan suoritettujen töiden vahingoittumisen taikka muiden urakoitsijoiden töiden viivästymisen estämiseksi. Myötävai-

¹⁰² Huolimatta ratkaisusta KKO 1998:75, oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin varsin yksimielisesti katsottu, että YSE 78 §:n mukaiset purku-uhkaiset huomautukset on kuitenkin aina syytä tehdä kirjallisesti. Lienee täysin selvää, että urakoitsijan riskienhallinnan kannalta ilmoituksen/huomautuksen tekeminen kirjallisena on käytännössä ainoa järkevä tapa.

kutusvelvollisuus ei siis pidä sisällään velvoitetta sivu-urakkaan purkautuneen urakkasopimuksen mukaan kuuluvien töiden tekemiseksi.¹⁰³ Ehtokohdan mukaan urakoitsijan on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvoteltava asiasta rakennuttajan kanssa. Lisäksi ehtokohdassa on määräys, jonka mukaan rakennuttaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijoille tämän myötävaikutusvelvollisuuden täyttämisestä mahdollisesti aiheutuvat lisäkustannukset. Vaikka ehtokohdassa ei ole tästä nimenomaista mainintaa, voi urakoitsija myötävaikutusvelvollisuuden täyttämisen seurauksena olla oikeutettu myös YSE-ehtojen määräysten mukaisesti urakka-ajan pidentämiseen.¹⁰⁴

¹⁰³ Isohanni 2015 s. 359.

¹⁰⁴ Ibid.

5. PÄÄURAKOITSIJAN OIKEUDET ALISTAMISMENETTELYSSÄ

5.1. Yleistä

Pääurakoitsijalle asetetaan siis alistamissopimuksessa tiettyjä velvollisuuksia. Nämä velvollisuudet liittyvät edellä kuvatulla tavalla esimerkiksi työmaan aikataulun valvontaan, laatimiseen ja vastuuseen sen pitämisestä, sekä eri urakkasuoritusten yhteensovittamiseen. Jotta pääurakoitsija voi mahdollisimman tehokkaasti toteuttaa nämä alistamissopimuksessa sille asetetut velvoitteet, on sillä oltava myös tietynasteinen määräysvalta suhteessa sivu-urakoitsijoihin.¹⁰⁵ Tästä syystä pääurakoitsijalle on alistamissopimuksella määrätty myös tiettyjä oikeuksia. Vaikka osa näistä oikeuksista on alistamishdoissa kirjattu enemmänkin sivu-urakoitsijan velvollisuuden muotoon, käsitellään myös nämä pääurakoitsijan oikeusasemaan sinänsä keskeisesti vaikuttavat alistamisehtojen kohdat tässä yhteydessä.

Ennen pääurakoitsijan oikeuksien lähempää tarkastelua on syytä kiinnittää huomiota siihen, että alistamisehtojen 2 kohdan pääurakoitsijan sivu-urakkasopimuksen tarkastamisoikeutta ja sivu-urakoitsijan hyväksymistä koskeville määräyksille tulee, määräysten tarkoituksen toteuttamiseksi, antaa tietyissä tilanteissa merkitystä jo ennen alistamissopimuksen allekirjoittamista. Näillä määräyksillä vaikuttaisi siis olevan ns. prekontraktuaalisia vaikutuksia. Näin on ainakin siinä ns. ideaalitilanteessa, jossa ensin valitaan kaikki urakoitsijat ja lopuksi kaikki osapuolet yhdessä allekirjoittavat alistamissopimuksen.¹⁰⁶ Näin on siksi, että alistamissopimuksen 2 kohdan mukaisia pääurakoitsijan oikeuksia tulisi alistamisen tarkoitusta silmällä pitäen soveltaa aina siinä tilanteessa, kun sivu-urakoitsijaa valitaan ja sivu-urakkasopimusta laaditaan. Mikäli alistamissopimusta ei tässä vaiheessa kuitenkaan ole vielä allekirjoitettu, voidaan katsoa, ettei osapuolille voi asettaa alistamissopimukseen perustuvaa velvoitetta noudattaa kyseisiä ehtoja.

Alistamisehtojen 2 kohdan määräysten soveltumista rakennuttajan ja pääurakoitsijan väliin suhteeseen ennen varsinaisen alistamissopimuksen voimaantuloa voidaan kuitenkin

¹⁰⁵ Hoppu 1975 s. 62.

¹⁰⁶ Käytännössä alistamissopimus usein tehdään kuitenkin jo ennen sivu-urakoitsijoiden valintaa ja sivu-urakoitsijoiden valinnan jälkeen nämä allekirjoituksillaan ikään kuin liittyvät alistamissopimukseen. Näin menetäessä vastaavaa sopimusoikeudellista problematiikkaa ei synny.

vahvasti perustella sillä, sekä rakennuttaja että pääurakoitsija ovat pääurakkasopimuksessa sitoutuneet alistamiseen. Urakkasopimuksessa on myös käytännössä poikkeuksetta viitattu alistamisehtojen mukaiseen menettelyyn ja alistamissopimus otetaan yleensä allekirjoittamattomana versiona urakkasopimuksen liitteeksi.¹⁰⁷ Näin ollen voidaan katsoa, että rakennuttaja ja pääurakoitsija ovat jo urakkasopimusta tehdessään, ennen varsinaisen alistamissopimuksen allekirjoittamista, sitoutuneet menettelemään sivu-urakoitsijoiden valinnassa alistamisehtojen määrittelemällä tavalla. Toki mahdollisten epäselvyyksien välttämiseksi varmin ratkaisu on kirjata alistamisehtojen 2 kohdan mukaiset ehtokohdat myös urakkasopimusasiakirjaan.

5.2. Sivu-urakoitsijoiden hyväksyminen

Ensimmäinen ja melko keskeinen pääurakoitsijan oikeus on alistamisehtojen kohdan 2.1 mukainen pääurakoitsijan oikeus tehdä huomautukset sivu-urakoitsijasta ennen tämän valintaa. Ehdon mukaan pääurakoitsijan on hyväksyttävä sivu-urakoitsija, jos kieltäytymiseen ei ole päteviä perusteita. Toisin sanoen pääurakoitsijalla on siis ehdon mukaan pätevin perustein oikeus olla hyväksymästä rakennuttajan ehdottamaa sivu-urakoitsijaa. Tätä oikeutta voidaan nimittää myös *pääurakoitsijan oikeudeksi sivu-urakoitsijan hyväksymiseen*.¹⁰⁸

Pääurakoitsija voi siis kieltäytyä hyväksymästä tiettyä sivu-urakoitsijaa. Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa tällaisesta tilanteesta on myös käytetty nimitystä kieltäytyminen alistamisesta.¹⁰⁹ On kuitenkin tärkeä pitää erillään nyt tarkasteltavana oleva tilanne siitä edellä jaksossa 3.1.3 käsitellystä tilanteesta, jossa urakoitsija kieltäytyy alistamismenettelystä kokonaisuudessaan, eli käytännössä ei suostu allekirjoittamaan alistamissopimusta.¹¹⁰

¹⁰⁷ Alistamisehtojen 12 kohdassa on myös asiaa koskeva määräys – sen mukaan alistamisedot tulee liittää sekä pää- että sivu-urakkasopimuksiin.

¹⁰⁸ Näin esimerkiksi Isohanni 1986 s. 15.

¹⁰⁹ Esim. Erma – Hoppu 1975 s. 64 ja Hoppu 1972 s. 42.

¹¹⁰ On huomattava, että tietyissä tilanteissa myös tässä luvussa tarkoitettu sivu-urakoitsijan hyväksymättä jättäminen voi johtaa käytännössä kieltäytymiseen alistamissopimuksen päättämisestä. Jos sivu-urakoitsija valitaan pääurakkasopimuksen tekemisen jälkeen, mutta ennen alistamissopimuksen tekemistä, johtaa pääurakoitsijan hyväksynnän puute jonkin aliurakoitsijan osalta mitä ilmeisimmin käytännössä siihen, että tämä ei suostu allekirjoittamaan alistamissopimusta, jossa kyseinen sivu-urakka alistettaisiin pääurakoitsijalle.

Alistamishdoissa ei ole tarkemmin säännelty sitä, mitkä ovat sellaisia päteviä perusteita, joiden nojalla pääurakoitsija voi kieltäytyä hyväksymästä sivu-urakoitsijaa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kieltäytymisperusteita ei voida tyhjentävästi esittää, vaan kieltäytymisen oikeellisuus tulee arvioida tapauskohtaisesti ja huomioon on otettava kunkin rakennushankkeen laatu. Kieltäytymisen tulee kuitenkin aina perustua sellaiseen seikkaan, jolla on vaikutusta pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuvien velvoitteiden ja vastuiden sopimuksenmukaiseen hoitamiseen.¹¹¹

Varsin yleisesti on katsottu, että kieltäytymiseen on pätevä peruste ainakin silloin, kun pääurakoitsija voi osoittaa, että valittavaksi ehdotettu sivu-urakoitsija on kykenemätön täyttämään urakkasuoritusta. Tällainen kykenemättömyys voi johtua esimerkiksi sivu-urakoitsijan heikosta taloudellisesta asemasta taikka teknisen osaamisen tai tarvittavien resurssien puutteesta.¹¹² Tältä osin arviointi perustuu siis puhtaasti sivu-urakoitsijan puhtaan objektiiviseen arviointiin ja arvioinnin tuloksen vertaamiseen sivu-urakkasopimuksen velvoitteisiin. Hoppu on oikeuskirjallisuudessa katsonut myös, että kieltäytymiseen voi olla pätevä peruste myös silloin, kun sivu-urakoitsijan kykyä suoriutua urakasta ei voida luotettavasti arvioida esimerkiksi sen vuoksi, että kyseessä on tuntematon ulkomainen yritys.¹¹³ Isohannin mukaan kieltäytymiseen voi olla pätevät perusteet myös silloin, jos sivu-urakoitsijan aiemmissa töissä on havaittu laadullisia puutteita.¹¹⁴ Nähdäkseni tämä peruste sinänsä kytkeytyy varsin selvästi edellä esitettyyn sivu-urakoitsijan teknisen osaamisen puutteeseen. Aiempien työsuoritusten heikko laatu on periaatteessa yksi indikaatio siitä, että sivu-urakoitsijalle ei ole tarvittavaa teknistä osaamista urakkasuorituksen asiamukaiseksi läpiviemiseksi.

Toisaalta sivu-urakoitsijan aiempien töiden heikko tekninen laatu ja yleisestikin ottaen teknisen osaamisen puute kieltäytymisperusteena on hieman ongelmallinen. Ristiriita liittyy siihen edellä kerrottuun ja mm. Hopun oikeuskirjallisuudessa esittämään tulkintaan, jonka mukaan kieltäytymisperusteen on perustuttava seikkaan, jolla on merkitystä pääurakoitsijan

¹¹¹ Hoppu 1972 s. 43 ja Lehtonen 2014 s. 260.

¹¹² Esim. Liuksiala – Stoor 2014 s. 247.

¹¹³ Hoppu 1972 s. 44.

¹¹⁴ Isohanni 1986 s. 17 ja 2007 s. 44.

alistamiseen liittyvien vastuiden ja velvollisuuksien kannalta. Koska pääurakoitsija ei alistamissopimuksella ota vastatakseen sivu-urakoitsijoiden työsuorituksen laadusta, voidaan ajatella, että aikaisempien töiden heikko tekninen laatu ei ole sellainen pääurakoitsijan velvollisuuksiin ja vastuisiin vaikuttava seikka, joka voidaan katsoa päteväksi kieltäytymisperusteeksi. Koska sivu-urakoitsijan riittämätön tekninen kyvykkyys ja toisaalta aiempien töiden heikko tekninen laatu ilmentävät yleensä sellaisia puutteita, jotka voivat aiheuttaa riskin myös urakkasuoritusten aikataulussa pysymisen kannalta, katson Isohannin tavoin, että tällaiset tekniseenkin kyvykkyYTEEN liittyvät puutteet voivat ilmentää pätevän kieltäytymisperusteen olemassaoloa myös pääurakoitsijalle.

Arvioitavaksi voivat sivu-urakoitsijan objektiiviseen tarkasteluun perustuvien kieltäytymisperusteiden lisäksi tulla myös pääurakoitsijan subjektiivisiin kokemuksiin perustuvat seikat. Sivu-urakoitsijan hyväksymisestä kieltäytymiseen voi nimittäin pääurakoitsijalla olla pätevät perusteet myös silloin, kun pääurakoitsijalla itsellään on huonoja kokemuksia sivu-urakoitsijasta taikka heidän välisestään yhteistyöstä. Tällaiset huonot kokemukset voivat ilmetä esimerkiksi riitoina tai oikeudenkäynteinä kyseistä sivu-urakoitsijaa vastaan.¹¹⁵ Mielestäni on, huomioiden erityisesti urakoitsijoiden välisen yhteistyön merkitys koko rakennushankkeen onnistumisen kannalta, perusteltua katsoa, että kieltäytyminen voi perustua myös pääurakoitsijan subjektiivisiin kokemuksiin kyseisestä sivu-urakoitsijasta. Kysymystä pääurakoitsijan subjektiiviseen näkemykseen perustuvasta kieltäytymisestä on epäsuorasti sivuttu eräässä kilpailuneuvoston ratkaisussa.

Kilpailuneuvosto D:no 127/690/99 (14.4.2000). Tapauksessa oli kyse siitä, että pääurakoitsija ei alistamismenettelyssä ollut hyväksynyt halvimman tarjouksen tehnyttä putkiurakoitsijaa sivu-urakoitsijaksi sen vuoksi, että aikaisemmissa hankkeissa yhteistyö kyseisen putkiurakoitsijan kanssa ei ollut toiminut. Rakennuttajana ollut kaupunki oli tämän vuoksi hylännyt kyseisen putkiurakoitsijan tarjouksen. Putkiurakoitsija valitti menettelystä kilpailuneuvostoon vedoten rakennuttajan hylättävään menettelyyn urakoitsijan valinnassa. Kilpailuneuvosto katsoi ratkaisussaan muun muassa, että vaikka rakennuttajalla ei itsellään ollut ko. urakoitsijasta

¹¹⁵ Isohanni 1986 s. 18 ja 2007 s. 44.

huonoja kokemuksia, tuli asiassa huomioda urakkamuotoon liittyvä pääurakoitsijan vastuu töiden yhteensovittamisesta ja aikataulussa pysymisestä. Erikseen kilpailuneuvosto vielä korosti, että kaupungilla oli ollut velvollisuus kuulla asiassa pääurakoitsijaa ja että pääurakoitsijan kieltäytymisen perusteena ilmoittamat seikat kuuluivat pitkälti sen vastuun piiriin. Näillä perustein kilpailuneuvosto katsoi, ettei kaupunki ollut hankintamenettelyssä syylistynyt syrjivään menettelyyn ja hylkäsi putkiurakoitsijan valituksen.¹¹⁶

Vaikka tapauksessa kilpailuneuvosto ei olekaan muodollisesti tutkinut tai ottanut kantaa siihen, onko pääurakoitsijalla ollut pätevä peruste olla hyväksymättä kyseistä sivu-urakoitsijaa, voidaan ratkaisun perustelujen katsoa vahvistavan sitä edellä esiin tuotua ja oikeuskirjallisuudessakin otettua kantaa, jonka mukaan pääurakoitsijalla voi olla pätevä peruste kieltäytyä alistamisesta myös silloin, kun kieltäytymisen perusteet liittyvät pääurakoitsijan subjektiivisiin kokemuksiin kyseessä olevasta sivu-urakoitsijasta.

Edelleen yksi peruste pääurakoitsijalle olla hyväksymättä sivu-urakoitsijaa on se, että rakennuttaja ja sivu-urakoitsija eivät ole sivu-urakkasopimusta tehdessään huomioineet pääurakoitsijan kohtuullisia vaatimuksia sivu-urakkasopimukseen liittyen. Käytännössä tällä tarkoitetaan tilanteita, jossa sivu-urakkasopimus on pääurakoitsijan huomautuksista huolimatta laadittu niin, että töiden yhteensovittamiseen liittyvät tehtävät hankaloituvat merkittävästi.¹¹⁷ Kieltäytymisperusteen voivat näin ollen muodostaa lähinnä sivu-urakkasopimuksen aikataulua tai mahdollisesti poikkeuksellisia työmaaajärjestelyjä koskevat määräykset. Esimerkiksi työn laatua koskevilla poikkeuksellisillakaan sivu-urakkasopimuksen määräyksillä ei liene lähtökohtaisesti kieltäytymisperusteen perustavaa vaikutusta pääurakoitsijan kannalta ainakaan silloin, kun urakkasopimuksen aikataulua koskevat määräykset on laadittu huomioiden tällaiset poikkeukselliset laatuvaatimukset.

Lopuksi on vielä syytä kiinnittää huomio siihen, että pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukainen oikeus sivu-urakoitsijoiden hyväksymiseen ei poista rakennuttajan vastuuta valit-

¹¹⁶ Tapausseleste: Isohanni 2015 s. 352 av.12.

¹¹⁷ Isohanni 2007 s. 45 ja Hoppu 1972 s. 44.

semastaan sivu-urakoitsijasta. Toisin sanoen se, että pääurakoitsija ei ole kieltäytynyt hyväksymästä tiettyä sivu-urakoitsijaa tai ei esitä rakennuttajalle huomautuksia tästä sivu-urakoitsijasta ei merkitse sitä, että pääurakoitsijan vastuu kyseisen sivu-urakoitsijan suorituksesta olisi häiriötilanteessa miltei osin suurempi, kuin muutoin alistamisehtojen mukaan.¹¹⁸

5.3. Sivu-urakkasopimuksen tarkastaminen

5.3.1. Pääurakkasopimuksen solmimisen jälkeen tehdyt sivu-urakkasopimukset

Sivu-urakoitsijan hyväksymisen lisäksi pääurakoitsijalla on alistamisehtojen kohdan 2.2 nojalla on oikeus tarkistaa sivu-urakka-asiakirjat sekä sivu-urakkaa koskeva sopimusluonnos ennen sivu-urakkasopimuksen päättämistä. Pääurakoitsijan tarkastusoikeus kohdistuu ehdon mukaan sinänsä koko urakkasopimukseen ja kaikkiin urakkaan liittyviin asiakirjoihin. Pääurakoitsijan kannalta merkittäviä seikkoja ovat kuitenkin lähinnä sivu-urakan aikataulua sekä maksuerätaulukkoa koskevat sopimusmääräykset. Aikataulujen tarkastaminen palvelee pääurakoitsijan töiden yhteensovittamiseen ja yleisaikataulun laatimiseen liittyviä tehtäviä, kun taas maksuerätaulukolla voi olla olennainen merkitys esimerkiksi työsuoritusten edistymisen valvonnan kannalta.¹¹⁹

Alistamisehtojen kohdan 2.2 mukaan rakennuttajan on myös huomioitava pääurakoitsijan sivu-urakkasopimusta koskevat alistamiseen liittyvät kohtuulliset vaatimukset. Pääurakoitsijalla voi olla huomauttamista tai vaatimuksia esimerkiksi sivu-urakan aikatauluun liittyen, sillä sivu-urakoiden aikataulut ovat keskeinen tekijä pääurakoitsijan hoitaessa alistamissopimuksen mukaisia yhteensovittamisvelvoitteitaan. Mikäli rakennuttaja ja sivu-urakoitsija eivät ota näitä pääurakoitsijan esittämiä vaatimuksia huomioon sivu-urakkasopimusta päätettäessään, on pääurakoitsijalla edellisessä jaksossa kuvatulla tavalla oikeus kieltäytyä hyväksymästä kyseisen sivu-urakoitsijan alistamista.

¹¹⁸ Esim. Isohanni 2015 s. 352 ja 2016 s. 68.

¹¹⁹ Liuksiala – Stoor 2014 s. 247–248.

5.3.2. Ennen pääurakkasopimusta tehdyt sivu-urakkasopimukset

Edellä käsitellyissä alistamisehtojen kohtien 2.1 ja 2.2 määräyksissä on kyse ns. perustilanteesta, jossa pääurakkasopimus on solmittu ennen sivu-urakkasopimusta. Alistamisehtojen kohdassa 2.3 on määräys myös niiden tilanteiden varalle, joissa sivu-urakkasopimus solmitaan ennen pääurakkasopimusta. Alistamisehtojen kohdan 2.3 mukaan, mikäli sivu-urakkasopimus on tehty ennen pääurakkasopimusta, pääurakoitsijalla on oikeus saada tieto sivu-urakoitsijasta ja tämän aikataulusta välitavoitteineen sekä muista sellaisista seikoista, jotka ovat tarpeen eri urakoiden yhteensovittamista varten.

Ehtokohdan ensimmäinen osa on selkeä, eikä se aiheuttane sanottavia tulkintaongelmia: rakennuttajan on, käytännössä pääurakoitsijan pyynnöstä, esitettävä pääurakoitsijalle määräyksessä mainitut tiedot. Ainoa hieman tulkinnanvarainen kysymys liittyy esitettävien tietojen ja näin ollen tarkastusoikeuden laajuuteen. Toisin kuin kohdan 2.2 mukaisessa tarkastusoikeudessa, kohdassa 2.3 ei puhuta yleisesti sivu-urakka-asiakirjoista ja sopimusluonnoksesta, vaan ainoastaan aikataulusta sekä muista yhteensovittamisvelvollisuuden kannalta merkityksellisistä seikoista. Ehdon sanamuodon perusteella voidaan siis päätellä, että kohdan 2.3 mukaista tarkastusoikeutta ei ole tarkoitettu asettaa yhtä laajaksi, kuin kohdan 2.2 mukaisissa tilanteissa. Mikäli sivu-urakkasopimus on solmittu ennen pääurakkasopimusta, vaikuttaisi siis olevan rakennuttajan harkinnassa se, mitkä seikat voivat olla merkityksellisiä pääurakoitsijan yhteensovittamisvelvollisuuden kannalta ja mitä tietoja tämä siis pääurakoitsijalle aikataulun lisäksi antaa. Alistamissopimuksen 2.3 kohdan määräys ei vaikuttaisi asettavan rakennuttajalle ehdotonta velvollisuutta esittää pääurakoitsijalle esimerkiksi koko sivu-urakkasopimusta, vaikka tällainen menettely lienee useimmissa tapauksissa molempien osapuolten intressissä – onhan rakennuttajan hyvin vaikea tietää tarkkaan sitä, mitkä ovat pääurakoitsijan näkökulmasta olennaisia tietoja. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että kyseiset seikat olisi syytä ilmoittaa jo tarjouspyynnössä, jolloin pääurakoitsija voi ottaa ne huomioon omassa tarjouksessaan.¹²⁰

¹²⁰ Isohanni 1986 s. 20.

Edelleen ehtokohdan 2.3 mukaan pääurakoitsija on velvollinen hyväksymään sivu-urakoitsijan ja sivu-urakkasopimuksen ne määräykset, joista hän on saanut tiedon, ellei kieltäytymiseen ole päteviä syitä. Tämän jälkimmäisen määräyksen merkitys ei ole yhtä selvä kuin edellisen. Tulkinnanvarainen kysymys liittyy lähinnä siihen, voiko pääurakoitsijalla olla oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista sivu-urakoitsijaa, josta sillä on ollut tieto jo pääurakkasopimuksen tekemisen yhteydessä. Vuoden 1973 alistamisehdoissa oli vastaavien tilanteiden varalle määräys, jonka mukaan, jos sivu-urakkasopimus oli tehty ennen pääurakkasopimusta, asiasta tietoisien pääurakoitsijan katsottiin hyväksyneen kyseisen sivu-urakoitsijan.¹²¹

Nykyisissä ehdoissa vastaavaa määräystä ei kuitenkaan ole, eikä näin olleen mielestäni nyt voimassa olevasta ehtokohdasta (taikka muutoinkaan alistamisehdoista) voida suoraan vetää sellaista johtopäätöstä, jonka mukaan pääurakoitsija olisi, urakkasopimuksen tehdessään, automaattisesti hyväksynyt tuona ajankohtana hankkeeseen jo kiinnitetyt sivu-urakoitsijat. Mikäli pääurakoitsijalla kuitenkin on urakkasopimusta tehdessään ollut tiedossa sivu-urakoitsija, jota hän myöhemmin kieltäytyy hyväksymästä, tulisi kieltäytymiselle nähdäkseni olla erityisen painavat perusteet. Näin erityisesti siksi, että useimmiten alistamismenettelyn piiriin tulevassa pääurakkasopimuksessa nimenomaisesti mainitaan jo kiinnitetyt sivu-urakoitsijat. Voitaneen siis katsoa, että pääurakoitsija on tällöin pääurakkasopimuksessaan sitoutunut, ei ainoastaan yleisesti alistamismenettelyyn, vaan myös nimenomaisesti kyseisten sivu-urakoitsijoiden alistamiseen. Pääurakoitsijalla ei tällöin voi olla, alistamisehtojen kohdan 2.3 määräyksestä huolimatta, kieltäytymisoikeutta kuin vain hyvin poikkeuksellisesti.¹²² Kieltäytyminen voi tulla kyseeseen lähinnä silloin, kun sivu-urakoitsijasta on pääurakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen esimerkiksi selvinnyt sellaisia raskauttavia seikkoja, joita ei pääurakkasopimusta tehtäessä ole pääurakoitsijalla ollut tiedossa.¹²³

¹²¹ Sivu-urakan alistamisedot 1973 RT 162.34.

¹²² Näin myös siksi, että urakkasopimusasiakirja on edellä kerrotulla tavalla alistamissopimusta korkeammalla asiakirjojen keskinäisessä etusijajärjestyksessä. Mikäli pääurakoitsija on pääurakkasopimuksessaan sitoutunut johonkin, ei hän siitä voi myöhemmin kieltäytyä alistamissopimuksen toisen sisältöiseen määräykseen vedoten.

¹²³ Tällainen oikeus on perusteltu myös yleisten sopimusoikeudellisten oppien nojalla. Voitaneen nimittäin katsoa, että kyse on urakkasopimuksen sitovuuden arvioinnista ja sen mahdollisesta muuttamisesta tai katsoamisesta pätemättömäksi siltä osin, kun se velvoittaa pääurakoitsijaa suostumaan alistamiseen kyseisen sivu-

Ehdon sanamuoto *joista hän on saanut tiedon* ei viittaa ainoastaan niihin tietoihin, jotka pääurakoitsija on saanut ennen pääurakkasopimuksen tekemistä, vaan myös sellaisiin tietoihin, jotka pääurakoitsijalle on annettu vasta urakkasopimuksen tekemisen jälkeen. Tällainen tilanne lienee poikkeuksellinen, sillä edellä kuvatulla tavalla alistamista koskevat tiedot otetaan yleensä osaksi pääurakkasopimusta. Mikäli pääurakoitsijalle on kuitenkin annettu tiedot alistettavaksi tarkoitetusta sivu-urakoitsijasta vasta pääurakkasopimuksen päättämisen jälkeen, katson, että pääurakoitsijalla on vastaava oikeus kieltäytyä kyseisen sivu-urakan alistamisesta kuin tilanteissa, joissa pääurakkasopimus on tehty ennen sivu-urakkasopimusta.

5.4. Pääurakoitsijan ohjeenanto-oikeus suhteessa sivu-urakoitsijaan

Ehkä keskeisin pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisten tehtävien suorittamista tukeva määräys on alistamisehtojen kohdassa 3.3. Kyseisen määräyksen mukaan sivu-urakoitsija sitoutuu suorittamaan työnsä jäljempänä kohdassa 4 mainitun aikataulun mukaisesti pääurakkasopimuksen edellyttämässä järjestyksessä ja rinnan tässä asiakirjassa tarkoitettujen muiden rakennussuoritusten kanssa *pääurakoitsijan antamien ohjeiden mukaisesti*. Vaikka ehtokohtaa ei olekaan kirjoitettu pääurakoitsijan oikeuden muotoon, antaa se käytännössä kuitenkin pääurakoitsijalle oikeuden ohjeistaa alistettua sivu-urakoitsijaa. Tätä oikeutta voidaan alistamismenettelyn kontekstissa kutsua *pääurakoitsijan ohjeenanto-oikeudeksi*. Koska sivu-urakoitsijalla on ehtokohdan mukaan velvollisuus noudattaa pääurakoitsijan antamia ohjeita, voidaan pääurakoitsijan ohjeenanto-oikeus nähdä myös tietynasteisena pääurakoitsijan määräysvalta suhteessa sivu-urakoitsijaan.

urakoitsijan kanssa. Mikäli rakennuttaja on tiennyt sivu-urakoitsijaa koskevasta raskauttavasta seikasta, mutta ei ole kertonut siitä pääurakoitsijalle ennen urakkasopimuksen solmimista, voisi kyseeseen tulla esimerkiksi rakennuttajan tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin sopimusta tehtäessä perustuva sopimuksen sisällön muuttaminen (Ks. esimerkiksi Hemmo 2003 I s. 294–295). Jos taas rakennuttajakaan ei ole urakkasopimusta solmittaessa ollut tietoinen tällaisesta sivu-urakoitsijaa koskevasta seikasta, voitaisiin pääurakoitsijan katsoa olevan vapautettu alistamisesta kyseisen aliurakoitsijan kanssa esimerkiksi sopimusoikeudelliseen edellytysoppiin perustuen – ovathan osapuolten tiedossa olleet olosuhteet muuttuneet olennaisesti siitä, mitä ne sopimusta tehtäessä olivat (Esimerkiksi Häyhä 2004 s. 1438 ja myös Ämmälä 1996 s. 114).

Ehtokohdassa puhutaan yleisesti vain pääurakoitsijan antamista ohjeista, mutta lienee kuitenkin selvää, että tässä yhteydessä ohjeilla tarkoitetaan nimenomaan pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisten vastuiden täyttämiseksi antamia ohjeita. Koska pääurakoitsijalle ei alistamissopimuksella aseteta vastuuta sivu-urakoitsijoiden työn teknisestä toteutuksesta tai laadusta, ei pääurakoitsijalla tarvitse olla myöskään oikeutta antaa näitä seikkoja koskevia ohjeita sivu-urakoitsijalle. Tai oikeammin: sivu-urakoitsijalla ei ehtokohdan varsin yleisestä sanamuodosta huolimatta ole velvollisuutta noudattaa pääurakoitsijan esimerkiksi työn laatuun liittyviä ohjeita. Ohjeet, joita sivu-urakoitsijan tulee noudattaa, voivat nähdäkseni liittyä aikataulun lisäksi esimerkiksi sellaisiin seikkoihin, joilla on merkitystä eri työsuoritusten paitsi ajallisen, myös esimerkiksi käytännön työmaajärjestelyihin liittyvän yhteensovittamisen kannalta.

Vielä voidaan nostaa esille kysymys siitä, onko sivu-urakoitsijoilla velvollisuus noudattaa sellaisia pääurakoitsijan antamia, rakennustyön aikataulua koskevia ohjeita tai määräyksiä, joilla poiketaan alistamisehtojen kohdassa 4 tarkoitetusta yhteisesti laaditusta aikataulusta. Yksiselitteinen vastaus kysymykseen on, ettei tällaista velvollisuutta ole. Alistamisehtojen kohdassa 4 puhutaan nimenomaan yhteisesti laaditusta ja hyväksytystä aikataulusta. Olisi sivu-urakoitsijoiden oikeusaseman kannalta kohtuutonta ja kohdan 4 määräyksen tarkoituksen vastaista, jos aikataulun yhteisestä hyväksymisestä huolimatta pääurakoitsijalla olisi oikeus tehdä siihen muutoksia yksipuolisilla ohjeilla tai määräyksillä. Esimerkiksi Klementjeff on oikeuskirjallisuudessa katsonut, että alistamissopimus ei velvoita ketään sopijapuolta toisen sopijapuolen yksipuolisesti vaatimiin aikataulumuutoksiin. Merkitystä ei ole myöskään sillä, koskeeko aikataulumuutos urakka-ajan pidentämistä vai lyhentämistä.¹²⁴ Voidaankin siis todeta, että pääurakoitsijan sivu-urakoitsijoihin kohdistuva määräysvalta ei ulotu yhteisesti laaditun ja hyväksytyn aikataulun yksipuoliseen muuttamiseen, vaikka aikataulun muuttamiselle voisikin joissain tilanteissa olla pääurakoitsijan alistamissopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämisen kannalta vahvat perusteet. Tällaisessa tilanteessa pääurakoitsijan on kuitenkin saatava kaikkien alistettujen sivu-urakoitsijoiden hyväksyntä aikataulun muuttamiselle.

¹²⁴ Klementjeff 2009 s. 28.

5.5. Pääurakoitsijan oikeus sivu-urakoitsijoiden maksuerien hyväksymiseen

Alistamissopimuksen mukaisien velvollisuuksien täyttämistä tukevana pääurakoitsijan oikeutena voidaan nähdä vielä alistamisehtojen 5 kohdan maksusuorituksia koskeva määräys. Ehtokohdan mukaan ensinnäkin rakennuttajan on saatava, ennen maksuerän suorittamista sivu-urakoitsijalle, pääurakoitsijalta hyväksyntä maksun suorittamiseen. Näin pääurakoitsijalla voidaan katsoa olevan oikeus sivu-urakoitsijalle tulevien maksusuoritusten hyväksymiseen. Ehdon taustalla voidaan nähdä yhtäältä se, että pääurakoitsijalla on oltava jonkinlainen painostuskeino sivu-urakoitsijaa kohtaan tämän laiminlyödessä alistamiseen liittyviä velvollisuuksiaan ja toisaalta se, että pääurakoitsija on usein rakennushankkeen osapuolista se, jolla on käytännössä parhaat mahdollisuudet arvioida sivu-urakoitsijan työn etenemisvaihetta.¹²⁵ Kyseinen ehto voidaan siis lukea yhtä hyvin pääurakoitsijan velvollisuudeksi kuin oikeudeksi.

Edelleen alistamisehtojen 5 kohdan mukaan pääurakoitsijan on annettava hyväksyntänsä ilman aiheetonta viivytystä ja hyväksyntä voidaan evätä vain sivu-urakkasopimukseen tai alistamissopimukseen perustuvilla asiallisilla syillä. Kysymystä siitä, mitä tarkoitetaan ilmaisulla *ilman aiheetonta viivytystä*, ei ole alistamisehdoissa eikä oikeuskirjallisuudessa tarkemmin käsitelty. Ilmaisulla tarkoitettaneen tässä yhteydessä sitä, että hyväksynnän antamisessa ei saa ilman erityisiä syitä kestää kuin se aika, joka pääurakoitsijalta kohtuudella menee sivu-urakoitsijan työn alistamissopimuksen ja sivu-urakkasopimuksen mukaisen etenemisen toteamiseen. Toisin sanoen, pääurakoitsijalle on aina annettava kuitenkin aikaa tarkastaa sivu-urakoitsijan työn etenemisvaihe ennen hyväksynnän antamista. Muutoinhan koko hyväksymismenettely menettäisi merkityksensä. Kohtuullinen urakan etenemisen tarkastamiseen käytettävä aika tulee aina arvioida tapauskohtaisesti, mutta katson, että normaaleissa työmaaolosuhteissa esimerkiksi lvi- tai sähkötöiden osalta tähän tarkastamiseen kohtuudella käytettävä aika voi olla enintään muutaman työpäivän mittainen. Mikäli pääurakoitsija aiheetta viivyttää maksuerän hyväksymisessä, voi se joutua korvaamaan rakennuttajalle tästä aiheutuvan vahingon. Tällainen vahinko voi olla seurausta esimerkiksi YSE-ehdojen 41 §:n mukaisen viivästyskoron maksuvelvollisuudesta.

¹²⁵ Erma – Hoppu 1975 s. 57 ja Isohanni 2015 s. 351. Ks. myös Klementjeff 2009 s. 37, Liuksiala – Stoor 2014 s. 251 ja Isohanni 1986 s. 32 sekä 2007 s. 72.

Toinen keskeinen kysymys liittyy niihin perusteisiin, joiden nojalla pääurakoitsijalla on mahdollisuus jättää maksusuoritus hyväksymättä. Ensinnäkin pääurakoitsijalla on oikeus käyttää hyväksynnän epäämistä tehosteena silloin, kun sivu-urakoitsija on laiminlyönyt noudattaa alistamissopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Sivu-urakoitsija voi esimerkiksi jättää noudattamatta yhteisesti sovittua aikataulua tai pääurakoitsijan antamia ohjeita.¹²⁶ On selvää, että pääurakoitsija voi evätä hyväksyntänsä ainoastaan sen ajan, jonka sivu-urakoitsijan virheellinen menettely kestää. Jos pääurakoitsija on esimerkiksi antanut sivu-urakoitsijalle urakoiden yhteensovittamiseen liittyviä ohjeita, mutta sivu-urakoitsija ei ole niitä noudattanut, voi pääurakoitsija kieltäytyä hyväksymästä maksua niin kauan, kunnes kyseinen sivu-urakoitsija oikaisee menettelynsä.

Ehtokohdan mukaan pääurakoitsijalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä maksusuoritusta myös sivu-urakkasopimukseen perustuvilla syillä. Tämä määräys on jossain määrin tulkinnanvarainen, sillä pääurakoitsija ei voi, tulkittaessa ehtoa sen tarkoitus huomioiden, kieltäytyä hyväksymästä maksusuoritusta mihin tahansa sivu-urakkasopimuksen ehtoon vedoten. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty, että hyväksyttävä sivu-urakkasopimukseen perustuva kieltäytymisperuste on ainakin se, että sivu-urakoitsijan suoritus ei täytä sivu-urakkasopimuksen ko. maksusuoritukselle asettamia erääntymisedellytyksiä.¹²⁷ Sivu-urakkasopimuksessa voi kuitenkin olla myös sivu-urakkasuorituksen laatua tai teknistä suoritustapaa koskevia määräyksiä. Alistamisehtojen 5 kohdan sanamuodosta huolimatta pääurakoitsija ei voine perustaa kieltäytymistään tällaisiin puhtaasti sivu-urakoitsijan työn laatuun liittyviin sivu-urakkasopimuksen määräyksiin.¹²⁸ Tätä voidaan perustella sillä, että koska pääurakoitsijalla ei ole alistamisen perusteella vastuuta sivu-urakoitsijoiden työn teknisetä laadusta, ei tällä tarvitse olla myöskään oikeutta olla hyväksymättä maksusuoritusta puhtaasti työn laatuun vedoten. Sivu-urakoitsijoiden töiden rakennustekninen valvonta kuuluu alistamisesta huolimatta edelleen rakennuttajalle.¹²⁹ Edellä sanotusta huolimatta on kuitenkin huomattava,

¹²⁶ Isohanni 2015 s. 351.

¹²⁷ Klementjeff 2009 s. 37.

¹²⁸ Klementjeff 2009 s. 37–38 ja Hoppu 1972 s. 111.

¹²⁹ Isohanni 2015 s. 351.

että esimerkiksi virheellisten rakennusmateriaalien käytöllä voi olla vaikutuksia rakennushankkeen etenemisaikatauluun ja töiden yhteensovittamiseen. Tällaisessa tilanteessa pääurakoitsijalla tulee nähdäkseni olla oikeus kieltäytyä hyväksymästä maksusuoritusta.¹³⁰

Oikeuskirjallisuudessa jonkin verran ristiriitoja aiheuttanut aihe on myös alistamisehtojen avoimeksi jättävä kysymys siitä, voiko pääurakoitsijan maksusuoritusta koskevan hyväksynnän epääminen perustua siihen, että kyseinen sivu-urakoitsija on aiheuttanut vahinkoa pääurakoitsijalle tai toiselle sivu-urakoitsijalle ja on siitä korvausvastuussa alistamisehtojen 6 kohdan mukaisesti. Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa ainakin Rudanko sekä Erma ja Hoppu ovat katsoneet, että tällainen sivu-urakoitsijan aiheuttama vahinko voi olla peruste pääurakoitsijalle kieltäytyä hyväksymästä maksusuoritusta.¹³¹ Tätä tulkintaa voidaan perustella ainakin sillä, että tällainen alistamissopimuksen 6 kohdan tarkoittamaan korvausvelvollisuus on sinänsä 5 kohdan määräyksen sanamuodon mukaisesti alistamissopimukseen perustuva syy maksun hyväksynnän epäämiselle.

Toisaalta uudemmassa oikeuskirjallisuudessa ainakin Klementjeff on katsonut, ettei tällainen 6 kohdan mukainen korvausvastuu välttämättä ole hyväksyttävä peruste pääurakoitsijalle kieltäytyä maksun hyväksymisestä. Klementjeff tarkastelee asiaa erityisesti YSE-ehtojen rakennuttajan pidätysoikeutta koskevan 42 §:n valossa. Kyseisen ehtokohdan sanamuodosta ei nimittäin ole vedettävissä sellaista johtopäätöstä, jonka mukaan rakennuttaja olisi oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta sellaista summaa, jonka urakoitsija on alistamissopimuksen perusteella velvollinen korvaamaan toiselle urakoitsijalle.¹³²

¹³⁰ Näin myös Rudanko 1989 s. 210. Kysymyksenasettelu pääurakoitsijan oikeudesta olla hyväksymättä maksua tässä tilanteessa lieene lähinnä teoreettinen, sillä riippumatta siitä onko pääurakoitsijalla tällaisessa tilanteessa oikeus olla hyväksymättä maksusuoritusta vai ei, on rakennuttajan intressissä joka tapauksessa pidättää maksusuoritus YSE-ehtojen 42 §:n nojalla. Voidaan myös argumentoida, että sopimusoikeudellisen lojaliteettivelvollisuuden nojalla pääurakoitsija on, huomatessaan sivu-urakoitsijan suorituksessa esimerkiksi laadullisia puutteita, kiinnitettävä rakennuttajan huomio asiaan, jotta tämä osaa tarpeen mukaan tehdä tarvittavat pidätykset maksueristä.

¹³¹ Rudanko 1989 s. 210 ja Erma –Hoppu 1975 s. 57. Vastaavasti myös esimerkiksi Isohanni 2007 s. 73.

¹³² Klementjeff 2009 s. 38. Ks. myös Liuksiala – Stoor 2014 s. 251, jossa kirjoittajat ovat ottaneet vielä tätäkin tiukemman linjan. Heidän mukaansa hyväksymättä jättämistä ei pääurakoitsija voi käyttää painostuskeinona

Klementjeffin tekemä johtopäätös on sinänsä rationaalinen, että pääurakoitsijan hyväksynnästä tai sen epäämisestä riippumatta rakennuttaja on kuitenkin se taho, joka maksusuorituksen varsinaisesti pidättää. Toisaalta tilannehan on vastaava myös silloin, kun rakennuttaja pidättää maksusuorituksen pääurakoitsijan jätettyä sen hyväksymättä esimerkiksi sen vuoksi, että sivu-urakoitsija ei ole noudattanut pääurakoitsijan ohjeita koskien urakkasuoritusten yhteensovittamista. Eihän tässäkään tilanteessa rakennuttajalla vaikuttaisi suoraan YSE-ehtojen 42 §:n perusteella olevan maksusuorituksen pidätysoikeutta, vaikka edellä esitetyllä tavalla on varsin selvää, että pääurakoitsijalla on oikeus tässä tilanteessa jättää maksusuoritus hyväksymättä.

Nähdäkseni kysymystä YSE-ehtojen 42 §:n ja pääurakoitsijan hyväksynnän epäämisen välistä suhdetta tulee tulkita niin, että alistamissopimuksella on tarkoitettu tältä osin poiketa urakkasopimukseen liitettyjen YSE-ehtojen määräyksistä ja antaa rakennuttajalle maksusuorituksen pidätysoikeus myös niissä tilanteissa, kun pääurakoitsija perustellusti kieltäytyy antamasta hyväksyntäänsä maksusuoritukselle. Ovathan sekä rakennuttaja että sivu-urakoitsija molemmat myös alistamissopimuksessa sopijapuolina. Tällöin pääurakoitsija on se taho, joka kantaa vastuun maksusuorituksen pidättämisen perusteettomuudesta. Ei nimittäin liene tarkoituksenmukaista tulkita nyt kyseessä olevien ehtojen välistä suhdetta niin, että pääurakoitsijalla on alistamisehtojen mukaan tietyssä tilanteessa oikeus evätä hyväksyntänsä maksusuoritukselta, mutta rakennuttajalla ei kuitenkaan sivu-urakkasopimussuhteessa ole oikeutta pidättää maksusuoritusta. Tämä tulkintahan johtaisi tilanteeseen, jossa rakennuttaja syyllistyisi, toimiessaan kummin päin tahansa, joka tapauksessa sopimusrikkomukseen.

Edellä esitetystä huolimatta päädyn siihen Klementjeffin esittämään lopputulokseen, ettei pääurakoitsijalla ole yleensä oikeutta kieltäytyä hyväksymästä maksusuoritusta *ainoastaan* sivu-urakoitsijan alistamisehtojen 6 kohdan mukaisen vahingonkorvausvelvollisuuden

kuin yhteisesti sovitun aikataulun ja pääurakoitsijan antamien ohjeiden noudattamisen tehostamiseksi. Mielestäni tämä tulkinta on kuitenkin virheellinen, sillä alistamisehtojen lisäksi hyväksynnän epääminen voi perustua myös sivu-urakkasopimukseen liittyviin syihin.

vuoksi.¹³³ Perustelen tulkintaani sillä, että alistamisehtojen 6 kohdan tarkoituksena on ainoastaan asettaa urakoitsijat keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen toisiaan kohtaan. Urakoitsijat on kyseisellä määräyksellä asetettu korvausvastuun suhteen tasapuoliseen asemaan riippumatta niiden statuksesta rakennuskohteen pää- tai sivu-urakoitsijana. Mikäli pääurakoitsija voisi kieltäytyä vahingonkorvausvastuun perusteella hyväksymästä sivu-urakoitsijalle tulevaa maksusuoritusta ja näin painostaa sivu-urakoitsijaa sekä turvata vahingonkorvauksen tosiasiallista saamista vahingon aiheuttaneelta sivu-urakoitsijalta, olisi pääurakoitsija perusteettomasti sivu-urakoitsijoita paremmassa asemassa urakoitsijoiden keskinäisten vahingonkorvausvaateiden osalta. Tätä tulkintaa puoltaa lisäksi myös alistamissopimuksen ja kyseisen ehtokohdan tarkoitus. Pääurakoitsijan hyväksymisoikeus on tarkoitettu lähtökohteisesti turvaamaan pääurakoitsijan mahdollisuuksia valvoa sivu-urakoitsijoiden töiden aikataulun mukaista suorittamista. Sivu-urakoitsijan vahingonkorvausvelvollisuus ja siihen liittyvä vahingonkorvauksen tosiasiallisen saamisen turvaaminen ei ole sellainen pääurakoitsijan alistamissopimukseen perustuva velvollisuus, jonka täyttämisen tehostamiseksi pääurakoitsijalla tulisi olla käytössään tällaisia painostuskeinoja. Lisäksi tulee huomioida se, että urakoitsijoiden keskinäistä vahingonkorvausvastuuta ja sen toteutumista turvaavat urakoitsijoiden asettamat vakuudet, jotka alistamisehtojen 10-kohdan mukaan toimivat toissijaisesti urakoitsijoiden keskinäisten vaateiden vakuutena. Vaikka ehto ei merkitse lisävakuuksia verrattuna urakkasopimuksen mukaisiin vakuuksiin, on sen tarkoitus kuitenkin turvata myös urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun toteutumista.¹³⁴

Edellä pääurakoitsijan suorittamaa maksusuoritusten hyväksymistä on tarkasteltu lähinnä pääurakoitsijan oikeutena, mutta tämän lisäksi alistamisehtojen 5 kohdan määräystä voidaan tarkastella myös siitä näkökulmasta, mitä vastuita se pääurakoitsijalle tuo. Kiinnostava on ennen kaikkea tilanne, jossa pääurakoitsija aiheuttomasti antaa hyväksyntänsä sivu-urakoitsijalle menevälle maksusuoritukselle, vaikka tosiasiassa sivu-urakoitsijan työt eivät vielä ole

¹³³ *Ainoastaan* siksi, että voihan olla tilanne, jossa sivu-urakoitsija joutuu 6 kohdan mukaiseen korvausvastuuseen esimerkiksi sen takia, että hän aiheuttaa vahinkoa nimenomaan kieltäytymällä noudattamasta pääurakoitsijan antamia töiden yhteensovittamista koskevia ohjeita. Tällöin pääurakoitsijalla on edellä todetusti oikeus jättää maksusuoritus hyväksymättä, mutta vain, kunnes sivu-urakoitsija oikaisee menettelynsä ja alkaa taas noudattaa ohjeita. Tässäkään tilanteessa maksusuorituksen hyväksymisoikeutta ei siis voi käyttää vahingonkorvauksen saamisen turvaamiseen.

¹³⁴ Ks. esimerkiksi Isohanni 2007 s. 112–113.

siinä vaiheessa, että maksuerätaulukon mukaiset edellytykset kyseiselle maksuerälle ovat täyttyneet. Tällöinhän rakennuttajalle voi aiheutua vahinkoa esimerkiksi siinä tapauksessa, että sivu-urakoitsija hakeutuu konkurssiin kesken urakkasuorituksen.

Vanhemmassa oikeuskirjallisuudessa Hoppu on katsonut, että pääurakoitsijan suorittaa maksusuorituksiin liittyvää valvontaa omassa intressissään ja rakennuttajan suorittaman valvonnan lisäksi. Isohanni puolestaan on myöhemmin katsonut, että pääurakoitsijan valvonta tapahtuu paitsi sen omassa, myös rakennuttajan intressissä.¹³⁵ Koska alistamissopimuksen tarkoituksena nimenomaan on siirtää rakennuttajalta pääurakoitsijalle tiettyjä työmaan aikataulun laadintaan ja valvomiseen liittyviä tehtäviä, katson Isohannin tavoin, että alistamissopimuksella maksuerien hyväksymistä koskeva tehostekeino siirtyy rakennuttajalta pääurakoitsijalle ja pääurakoitsija suorittaa maksuerien maksukelpoisuuden valvontaa myös rakennuttajan intressissä. Rakennuttajalla ei siis alistamissopimuksen seurauksena ole velvollisuutta tarkistaa alistettujen sivu-urakoitsijoiden töiden etenemistä ennen maksuerien suorittamista, vaan sen tulee voida luottaa pääurakoitsijan ilmoitukseen asiassa. Koska tämä oikeus (tai velvollisuus) on alistamissopimuksella siirretty pääurakoitsijalle, on pääurakoitsija vastuussa myös sen asianmukaisesta toteuttamisesta suhteessa rakennuttajaan. Näin ollen pääurakoitsija vastaa suhteessa rakennuttajaan siitä, että maksuerät hyväksytään vasta silloin, kun niiden hyväksymisen edellytykseksi maksuerätaulukossa asetetut työsuoritukset on tehty. Mikäli rakennuttajalle aiheutuu vahinkoa pääurakoitsijan aiheuttomasta hyväksynnästä, on pääurakoitsija velvollinen korvaamaan vahingon rakennuttajalle.

Ongelmia edellä esitetyn tulkinnan soveltamisessa aiheuttavat kuitenkin tilanteet, joissa pääurakoitsijalla ei käytännössä ole kompetenssia todeta alistetun sivu-urakan etenemistä ja näin sen on käytännössä pakko luottaa sivu-urakoitsijan ilmoitukseen siitä, että maksuerän suorittamisen edellytyksenä olevat työsuoritukset on tehty. Tällainen tilanne voi syntyä silloin, kun rakennusteknisistä töistä vastaavalle pääurakoitsijalle on alistamismenettelyssä alistettu esimerkiksi vaativia ohjelmointitöitä sisältävä sivu-urakka. Mikäli tällaisia erikoisurakoita halutaan alistaa hankkeen pääurakalle, on tämä syytä ottaa huomioon alistamissopimusta tehtäessä. Alistamissopimukseen voidaan esimerkiksi ottaa kirjaukset siitä, että vas-

¹³⁵ Hoppu 1972 s. 110–111 ja Isohanni 2007 s. 72.

tuu maksuerien hyväksymisestä ja urakoiden etenemisen valvomisesta säilyy tiettyjen erikoisurakoiden osalta alistamisesta huolimatta rakennuttajalla. Tällainen menettely on tarkoituksenmukainen paitsi pääurakoitsijan, myös koko rakennushankkeen onnistumisen näkökulmasta. Ilman tällaisia erikseen sovittuja määräyksiä katson, että pääurakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että sillä on käytössään tarvittava osaaminen todeta myös sen ydinosaamisalueen ulkopuolelle meneviä töitä käsittävän sivu-urakan eteneminen ja maksuerien oikea-aikainen hyväksyminen.

Lopuksi mainittakoon vielä siitä, että rakennuttajan tehdessä maksusuorituksen ilman pääurakoitsijan hyväksyntää, vastaa rakennuttaja tämän menettelyn seurauksena pääurakoitsijalle tai muille sivu-urakoitsijoille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta. Samoin jos pääurakoitsija perusteettomasti kieltäytyy hyväksymästä sivu-urakoitsijalle tulevaa maksusuoritusta, on hän alistamisehtojen 6 kohdan nojalla vastuussa sivu-urakoitsijalle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta.¹³⁶

¹³⁶ Isohanni 1986 s. 33 ja 2015 s. 351 sekä Liuksiala – Stoor 2014 s. 251.

6. URAKOITSIJOIDEN KESKINÄINEN VAHINGONKORVAUSVASTUU JA RAKENNUTTAJAN VASTUUNRAJOITUS

6.1. Yleistä

Kuten tutkimuksen alussa on tuotu ilmi, ilman alistamismenettelyä toteutetussa jaetussa urakassa eivät urakoitsijat ole keskenään sopimussuhteessa. Mahdollisten vahingonkorvaustilanteiden osalta tämä tarkoittaa sitä, että urakoitsijoiden välillä ei vallitse sellaista sopimussuhdetta, jonka perusteella urakoitsijat voitaisiin asettaa sopimusperusteiseen vahingonkorvausvastuuseen toisiaan kohtaa. Jos urakoitsija aiheuttaa menettelyllään vahinkoa toiselle urakoitsijalle, tulee vahinkoa kärsineen urakoitsijan lähtökohtaisesti kääntyä oman sopimus-kumppaninsa eli rakennuttajan puoleen saadakseen korvauksen kärsimästään vahingosta.¹³⁷

Alistamissopimuksen yhtenä tarkoituksena onkin nimenomaan saattaa eri urakoitsijat keskinäiseen sopimussuhteeseen. Tämän keskinäisen sopimussuhteen mahdollistamana alistamisehtojen 6 kohdassa on määräys, jonka mukaan pää- ja sivu-urakoitsijat sitoutuvat korvaamaan toisilleen tahallisesta tai tuottamuksellisesta teosta tai laiminlyönnistä kuten esim. huonosti suoritetusta työstä tai ala-arvoisten aineiden ja tarvikkeiden käytöstä aiheutuvat vahingot. Lisäksi ehtokohdan mukaan pää- ja sivu-urakoitsijat ovat toisilleen vastuussa myös tahallisesta tai tuottamuksellisesta viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta. Kyseiseen alistamissopimuksen määräykseen liittyy kiinteästi myös alistamisehtojen kohta 7, jonka mukaan rakennuttaja ei vastaa urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista. Näin ollen

¹³⁷ Vaikka rakennuttaja on sinänsä oikeutettu korvaukseen vahingonaiheuttajalta myös toiselle urakoitsijalle maksamansa vahingonkorvauksen osalta (regressioikeus), voi asetelmasta rakennuttajalle kuitenkin syntyä varsin epäedullisia tilanteita erityisesti viivästystilanteissa. Mikäli yksi sivu-urakoitsija viivästyy suorituksessaan olennaisesti, voi tästä aiheutua työmaan yleisaikataulun viivästymistä ja näin merkittäviäkin vahinkoja muille urakoitsijoille. Ilman alistamissopimussuhdetta rakennuttaja vastaa YSE-ehtojen 24 §:n nojalla käyttämänsä sivu-urakoitsijan toiminnasta kuin omastaan ja näin ollen joutuu korvaamaan muille urakoitsijoille ko. sivu-urakoitsijan viivästymisestä aiheutuneet vahingot täysimääräisesti YSE-ehtojen 25 §:n perusteella. Mikäli viivästyminen ei ole seurausta sivu-urakoitsijan törkeästä tuottamuksesta, rakennuttajan oikeus saada viivästyksen aiheuttaneelta sivu-urakoitsijalta korvausta puolestaan rajoittuu ainoastaan YSE-ehtojen 18 §:n mukaiseen viivästyssakkoon, joka etenkin pienessä sivu-urakassa voi olla muille urakoitsijoille aiheutuneita vahinkoja merkittävästi pienempi. Kysymys viivästysvastuusta kuvatussa tapauksessa on varsin mielenkiintoinen, mutta sitä ei tässä yhteydessä ole mahdollisuutta tarkemmin käsitellä.

rakennuttajan vastuu käyttämiensä urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista siirretään alistamissopimuksella urakoitsijoille itselleen. Sekä urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta koskevalla alistamisehtojen 6 kohdalla että rakennuttajan vastuuta rajoittavalla 7 kohdalla on siis varsin keskeinen merkitys myös pääurakoitsijan oikeusasemaa tarkasteltaessa.

Urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta koskevassa ehdossa ei ole suljettu pois mitään tiettyjä vahinkoja tai vahinkolajeja, eli vastuu on toisin sanoen täyden korvauksen periaatteen mukaista sisältäen niin välittömät, kuin välillisetkin vahingot. Isohanni on katsonut, että vahingonkorvausvelvollisuuden rajan urakoitsijoiden keskinäisessä vastuussa muodostaa YSE-ehtojen 31 §, jonka mukaan urakoitsija ei vastaa kolmannelle aiheutuneesta sellaisesta vahingosta joka on tehtävän toteuttamisen välttämätöntä seurausta ja jota hän ei ole kaikella huolellisuudellakaan välttää. Samoin Isohanni viittaa vahingonkorvausvastuuta rajaavana säännöksenä YSE-ehtojen 25 §:n 2 kohtaan, eli vahingonkorvausvastuun rajoitukseen siinä tapauksessa, että urakoitsija ei ole voinut kaikella huolellisuudellakaan välttää vahinkoa.¹³⁸

YSE-ehdot eivät kuitenkaan sellaisenaan tule sovellettavaksi alistamissopimussuhteeseen, sillä alistamissopimus on urakkasopimukseen nähden oma, erillinen sopimuksensa.¹³⁹ Onhan niin, että alistamissopimuksella on nimenomaisesti tarkoitettu muuttaa YSE 31 §:n mukaista asetelmaa niin, etteivät urakoitsijat ole *kolmansia* suhteessa toisiinsa. Näin ollen myöskään urakoitsijoiden keskinäiselle vahingonkorvausvelvollisuudelle ei voida asettaa rajoja suoraan YSE-ehtojen em. määräysten nojalla, vaan vahingonkorvausvelvollisuuden laajuutta on arvioitava yleisten sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisten oppien valossa. Vahingon rajoitusperiaatteena on siis ennen kaikkea yleisten vahingonkorvausoikeudellisten oppien mukainen ennakoitavuusperiaate.¹⁴⁰ Ennakoitavuusperiaatteen lisäksi vahingonkorvausvelvollisuuden laajuutta rajoittaa tietysti myös syy-yhteyden vaatimus.¹⁴¹ Vahingon tosiasiallisen rajoittumisen kannalta yleisten sopimus- ja vahingonkorvausoikeudellisten oppien soveltuminen ei kuitenkaan muuttane korvausvelvollisuuden rajoja verrattuna edellä mainittuihin

¹³⁸ Isohanni 2015 s. 354.

¹³⁹ Ks. KKO 2007:41 ja jäljempänä kappale 6.5.

¹⁴⁰ Esim. Virtanen 2011 s. 362. Ks. ennakoitavuudesta rajoitusperiaatteena sopimusvastuussa tarkemmin esim. Hemmo 1994 s. 145–244.

¹⁴¹ Esim. Hemmo 1994 s. 53–54 ja 2003 II s. 293.

YSE-ehtojen määräyksiin. Näin siksi, että kyseisten YSE-ehtojen määräys ”*kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallakaan*” on lähemmin tarkasteltuna vaikutuksiltaan käytännössä yhteneväinen yleisen sopimusoikeudellisen force major -opin kanssa. Lisäksi syy-yhteyden vaatimus ja ennakoitavuusperiaate tulevat yleisinä vahingonkorvausoikeudellisina oppeina sovellettavaksi myös YSE-ehtojen mukaiseen vahingonkorvausvastuuseen, vaikka niitä ei YSE-ehtojen määräyksissä nimenomaisesti olekaan mainittu.

Alistamissopimukseen perustuvaa vahingonkorvausta ei voida automaattisesti rinnastaa myöskään urakkasopimuksen mukaiseen vahingonkorvaukseen. Voi nimittäin syntyä tilanteita, joissa urakoitsija joutuu urakkasopimuksen nojalla vahingonkorvausvastuuseen rakennuttajalle, mutta alistamissopimuksen vahingonkorvausta koskevan ehdon soveltamisedellytykset eivät täyty. Toisaalta urakoitsija voi myös rikkoa alistamissopimusta aiheuttaen vahinkoa muille urakoitsijoille, mutta ei kuitenkaan rakennuttajalle.¹⁴² Käytännössä kuitenkin alistamissopimuksen mukaisen vahingonkorvausvastuun syntyminen ilmentänee usein myös urakkasopimuksen rikkomista.

Urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun toteutumista suojaa osaltaan alistamissopimuksen vakuuksia koskeva määräys.¹⁴³ Alistamissopimuksen 10-kohdan mukaan *urakoitsijan rakennuttajalle antamat vakuudet ovat alistamisen tapahduttua toissijaisesti pää- ja sivu-urakoitsijan alistamissopimukseen perustuvien vaateiden vakuutena. Kunkin urakoitsijan takaukseen tai muuhun vakuutta koskevaan sitoumukseen tulee ottaa maininta siitä, että vakuus kattaa myös alistamissopimukseen perustuvan vastuun*. Näin ollen vakuudet turvaavat korvausten saamista urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun tilanteissa. Koska vakuusmäärää ei alistamissopimuksella kuitenkaan kasvateta ja koska rakennuttajalla edelleen on ensisijainen oikeus vakuuteen, ei vakavissa häiriötilanteissa, kuten esimerkiksi merkittävän viivästyksen aiheutuessa, vakuuksista ole välttämättä juurikaan apua urakoitsijoiden keskinäisen korvausvastuun toteuttamiseksi.¹⁴⁴ Kuitenkin esimerkiksi

¹⁴² Hoppu 1972 s. 80–81.

¹⁴³ Klementjeff 2009 s. 91.

¹⁴⁴ Ibid.

sellaisessa tapauksessa, jossa pieni ja maksuvalmiuksiltaan rajoittunut sivu-urakoitsija aiheuttaa pääurakoitsijalle vahinkoa, voi alistamissopimuksen 10-kohdan määräys parantaa pääurakoitsijan mahdollisuutta saada korvauksia sivu-urakoitsijalta.

Vakuuksien osalta mielenkiintoisia ja alistamissopimuksen avoimeksi jättämiä kysymyksiä liittyy esimerkiksi rakennuttajan velvollisuuteen huolehtia alistamissopimuksen huomioimisesta urakoitsijoiden luovuttamissa vakuussitoumuksissa sekä velvollisuuteen pidättäytyä vapauttamasta vakuuksia ennen kuin urakoitsijoiden keskinäiset korvausvastuut ovat tulleet selvitetyn. Koska nämä velvollisuudet koskevat kuitenkin lähinnä rakennuttajaa, ei niitä ole tarkoituksenmukaista tämän tutkimuksen aihe huomioiden tarkemmin tässä yhteydessä käsitellä.

6.2. Tuottamuksen merkityksestä ja arvioinnista

Alistamissehtojen mukaan urakoitsijoiden keskinäinen vastuu perustuu siis tahalliseen tai tuottamukselliseen tekoon tai laiminlyöntiin. Toisin sanoen urakoitsijoiden välinen vastuu on tuottamusperusteista. Vaikka tässä yhteydessä ei ole mahdollisuutta tarkemmin käsitellä tuottamusoppia ja sen merkitystä sopimusvastuun kannalta, on kuitenkin tarpeellista tuoda esille muutamaa seikka urakoitsijoiden keskinäiseen vastuuseen perustuvaan tuottamusarviointiin liittyen.

Ensinnäkin, sopimussuhteessa tuottamusarvioinnin merkityksen on katsottu yleisesti olevan vähäisempi kuin sopimuksen ulkoisessa vahingonkorvausvastuussa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että tuottamus on sopimussuhteessa yleensä varsin lähellä suoritusesteoppeja. Tämä tarkoittaa sitä, että tuottamuksen katsotaan käytännössä olevan kyseessä aina silloin, kun kyse ei ole ylivoimaisesta suoritusesteestä eli ns. force major –tilanteesta.¹⁴⁵ Kun sopimussuhteisiin vielä sovelletaan niin sanottua käännettyä todistustaakkaa, on vahingonkorvausvastuusta vapautuakseen vahingon aiheuttaneen urakoitsijan käytännössä näytettävä toteen se, että korvausvastuun perusteena oleva suoritushäiriö johtuu sellaisesta ylivoimaisesta

¹⁴⁵ Hemmo 1994 s. 246–247. Tuottamukseen perustuva ekskulpaatiovastuu siis käytännössä on usein hyvin lähellä ns. kontrollivastuuta, jossa velallisen on vastuuta vapautuakseen näytettävä ylivoimaisen suoritussteen olemassaolo. Ks. ekskulpaatiovastuun ja kontrollivastuun määritelmistä esimerkiksi Mononen 2004 s. 1390–1392.

esteestä, johon urakoitsija ei ole voinut vaikuttaa. Mikäli urakoitsija ei pysty näyttämään tällaisen esteen olemassaoloa, katsotaan hänen suoritushäiriöönsä johtaneen toiminnan lähtökohtaisesti olleen tuottamuksellista.¹⁴⁶

Edellä esitetyn perusteiden voidaan siis todeta, että tuottamuskriteerillä ei ole alistamiseksi urakoitsijan keskinäistä vastuusta koskevan määräyksen soveltamisessa sellaista merkitystä, joka sillä voitaisiin ainoastaan alistamiseksi sanamuodon perusteella katsoa olevan. Toisin sanoen alistamiseksi 6 kohdan tuottamusedellytyksellä ei ole tarkoitettu poiketa sopimusperusteisen vahingonkorvausvastuun yleisistä periaatteista tai rajoittaa urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta tavallista sopimusvastuuta vaikeammin täyttyväksi.¹⁴⁷ Urakoitsijan aiheuttaessa vahinkoa toiminnallaan tai suoritushäiriöllään toiselle urakoitsijalle, on selkeänä lähtökohdana 6 kohdan mukaisen korvausvelvollisuuden soveltuminen ja tästä lähtökohdasta voidaan vain poiketa vain poikkeuksellisten olosuhteiden vuoksi.

Tässä yhteydessä katson siis tuottamusarvioinnin yhdessä käännetyn näyttötaakan kanssa palautuvan yksinomaan kysymykseen siitä, voiko urakoitsija näyttää, että vahingon aiheuttanut suoritushäiriö on johtunut esimerkiksi ylivoimaisesta esteestä. Kun vielä huomioidaan urakoitsijan asema oman työsuorituksensa ja siihen liittyvien pää- ja sivuvelvoitteiden sekä yleisesti rakennusalan asiantuntijana, voidaan esittää johtopäätös, jonka mukaan tuottamuskynnys on nyt käsiteltävänä olevan ehdon soveltumisen edellytyksenä asetettava hyvin alas.¹⁴⁸ Näin on myös oikeuskäytännössä tehty. Esimerkiksi seuraavassa luvussa tarkemmin selostettavassa Turun hovioikeuden ratkaisussa hovioikeuden hyväksymistä raastuvanoikeuden ratkaisun perusteluista on varovaisesti pääteltävissä, että urakoitsijan vetoama akuutti työvoimapula ei ollut sellainen ylivoimainen este, jonka seurauksena urakoitsija olisi ollut vapaa korvausvastuusta.¹⁴⁹

¹⁴⁶ Liuksiala – Stoor 2014 s. 252 ja Klementjeff 2009 s. 41–42. Ks. myös tuottamuksen merkityksestä sopimussuhteissa tarkemmin Hemmo 1994 s. 246–250.

¹⁴⁷ Näin myös Isohanni 2015 s. 354.

¹⁴⁸ Näin myös Klementjeff 2009 s. 41.

¹⁴⁹ Vastaavan johtopäätöksen kyseisen ratkaisun ja matalan tuottamuskynnyksen välillä on tehnyt oikeuskirjallisuudessa myös Klementjeff 2009 s. 59.

6.3. Vahinkotilanteita

Urakoitsijoiden keskinäinen vahingonkorvausvastuu käsittää siis täyden korvauksen periaatteen mukaisen korvauksen kaikista urakoitsijoiden toisilleen aiheuttamista vahingoista. Käytännössä yleisin ja oikeuskäytännössäkin ainoa arvioitu vahinkolaji ovat viivästyksestä aiheutuneet vahingot. Viivästyksen lisäksi vahinkoa voi kuitenkin aiheutua lukuisissa muissakin tilanteissa. Esimerkkinä ala-arvoisten materiaalien käytöstä tai huonosti suoritetusta työstä voidaan mainita vaikkapa tilanne, joissa putkiurakoitsijan asentamat vesiputket ovat laadullisesti heikkoja tai virheellisesti asennettuja, ja tästä syntyvän vuodon seurauksena pääurakoitsijan jo valmiille työn tulokselle tai rakennusmateriaaleille aiheutuu vesivahinkoja.¹⁵⁰ Edelleen voidaan ajatella esimerkiksi tilanne, jossa sivu-urakoitsijan virheellinen suoritus pakottaa pääurakoitsijan purkamaan jo valmista työn tulosta siksi, että sivu-urakoitsija saa oman suorituksensa korjatuksi. Edellä kuvatut tilanteet voivat siis aiheuttaa vahinkoa muille urakoitsijoille paitsi viivästyksen, myös suoranaisten materiaalivahinkojen myötä. Keskeistä on huomata, että alistamissopimuksen 6-kohdan nojalla korvattavaksi voi tulla periaatteessa mikä tahansa urakoitsijan toiselle urakoitsijalle aiheuttama vahinko – vahingon ei siis tarvitse välttämättä liittyä alistamissopimuksen mukaisten velvoitteiden laiminlyöntiin.

Kuten edellä on tuotu esille, urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta koskeva ehto käsittää myös viivästyksestä aiheutuneet vahingot. Hyvin tyypillinen urakoitsijoiden välinen vahingonkorvaustilanne onkin sellainen, jossa urakoitsija viivästyy omassa urakkasuorituksessaan niin, että myös muiden urakoiden työt viivästyvät ja tästä aiheutuu muille urakoitsijoille vahinkoa esimerkiksi seisonta- tai ylityökustannusten muodossa.¹⁵¹ Viivästyksestä ja siitä aiheutuneesta vahingosta on ollut kyse seuraavassa Turun hovioikeuden ratkaisussa.

Turun HO 29.1.1993, nro 332. Tapauksessa rakennushankkeen alistettuna sivu-urakoitsijana toiminut sähköurakoitsija vaati hankkeen pääurakoitsijalta korvausta vedoten siihen, että pääurakoitsijan työsuorituksen viivästyminen oli aiheuttanut

¹⁵⁰ Klementjeff 2009 s. 40.

¹⁵¹ Klementjeff 2009 s. 56.

myös sähköurakan viivästymisen yli kuudella kuukaudella ja tästä oli sähköurakoitsijalle aiheutunut vahinkoa. Pääurakoitsija kiisti kanteen vedoten siihen, että pääkaupunkiseudun akuutti työvoimapula oli muodostanut sellaisen ylivoimaisen esteen, joka poisti viivästysvastuun. Raastuvanoikeus (jonka tuomion Hovioikeus myöhemmin pysytti perusteluineen) katsoi, ettei pääurakoitsija ollut näyttänyt ylivoimaista estettä ja hyväksyi näin sähköurakoitsijan korvausvaatimukset osittain.

Tapauksessa mielenkiintoista oli se, että kanteessa sähköurakoitsija oli vaatinut korvausta myös tarpeettomasti urakkaan sitoutuneita resursseja vastaavasta liikevaihdon mukaisesta menetetyistä myyntikatteesta sekä työmaalle sitoutuneen työpanoksen menettämisen vuoksi muilla työmailla teetetyistä ylitöistä. Nämä muilla työmailla aiheutuneisiin vahinkoihin perustuvat korvausvaatimukset raastuvanoikeus kuitenkin hylkäsi todeten muun muassa, että ”vaatimus perustuu niin sanotun positiivisen sopimusedun korvaamiseen muun kuin kanteen kohteena olevan sopimuksen osalta. Laskelmaa lukuun ottamatta kantaja ei ole myöskään esittänyt selvitystä sellaisesta menettelystä.” Ratkaisussa ei siis ole suoraan otettu kantaa siihen, voivatko tämän tyyppiset välillisen vahingot ylipäättään tulla korvattaviksi. Klementjeff onkin esittänyt, että ratkaisu ei sulje pois sitä, etteivätkö tällaiset vahingot voisi olla korvausvelvollisuuden piirissä, kunhan syy-yhteys ja vahingon määrä voidaan riittävällä tarkkuudella osoittaa.¹⁵²

Klementjeffin mainitsemien näyttökysymysten lisäksi keskeisellä sijalla nyt kyseessä olevan kaltaisten välillisten vahinkojen korvattavuutta arvioitaessa on myös ennakoitavuusperiaate ja sen soveltaminen. Vahinkojen korvattavuutta puoltaa ainakin se, että rakennusalalla on hyvin tyypillistä, että urakoitsijat toimivat useammassa kohteessa samaan aikaan. Voidaan siis argumentoida, että työmaalla toimivan urakoitsijan tulee ymmärtää, että hänen viivästyksensä voi aiheuttaa vahinkoa muille urakoitsijoille paitsi kyseisellä työmaalla myös muuttuneiden aikataulujen vuoksi muilla työmailla. Tämä tulkinta voidaan analogisesti kytkeä myös esimerkiksi korkeimman oikeuden ratkaisuun KKO 1994:37, jossa pankki veloitettiin korvaamaan konkurssipesälle irtisanottujen työntekijöiden odotusajan palkat, kun konkurssipesällä ei ollut, pankin ollessa veloittanut oikeudettomasti konkurssipesän tiliä, varoja maksaa työntekijöiden palkkasaatavia. Molemmissa tapauksissa kyse on nimittäin

¹⁵² Klementjeff 2009 s. 59.

siitä, että sopijakumppanin suoritushäiriö on aiheuttanut toiselle sopijapuolelle kokonaan toiseen oikeussuhteeseen liittyviä vahinkoja.

Toisaalta työmaalla, jossa toimii useita urakoitsijoita ja yhden urakoitsijan työsuorituksen viivästymisen vuoksi myös muiden urakoitsijoiden työsuoritukset viivästyvät, voisi tällaisten välillisten vahinkojen katsominen korvattavaksi johtaa viivästyksen aiheuttaneelle urakoitsijalle kohtuuttoman suuriin vahingonkorvausseuraamuksiin. Selkeää vastausta kysymykseen tällaisten muilla työmailla aiheutuneiden välillisten vahinkojen korvattavuuteen on ratkaisukäytännön puuttuessa mahdotonta antaa. Jokainen tapaus on arvioitava sen yksilöllisten olosuhteiden perusteella silmällä pitäen erityisesti sitä, ovatko tällaiset vahingot olleet viivästyneen urakoitsijan ennakoitavissa. Mahdollisesti hyvinkin ankarien korvausseuraamusten vuoksi lienee joka tapauksessa kuitenkin perusteltua tällaisten vahinkojen osalta em. hovioikeusratkaisun tavoin asettaa ainakin näyttökynnys vahingosta ja syy-yhteydestä varsin korkealle. Nähdäkseni edellä esitetty hovioikeuden ratkaisu on siis tältä osin varsin onnistunut, vaikka perusteluissa hovioikeus olisikin voinut selkeämmin tuoda esille tämän tyyppisten, muilla työmailla aiheutuneiden seurannaisvahinkojen korvausedellytyksiä.

Sivu-urakoitsijan pääurakoitsijalle alistamissopimuksen nojalla esittämästä vahingonkorvausvaatimuksesta on ollut kyse myös seuraavassa hovioikeuden ratkaisussa.

Rovaniemen HO 20.2.2008, nro 150. Tapauksessa alistettuna sivu-urakoitsijana toiminut sähköurakoitsija oli vaatinut pääurakoitsijalta korvausta tämän viivästyksen vuoksi sähköurakoitsijan teettämistä ylitöistä aiheutuneista kustannuksista. Sähköurakoitsija vetosi siihen, että pääurakoitsija oli aiheuttanut aikatauluviivästyksen laiminlyömällä tälle alistamissopimuksen mukaan kuuluvat työmaan koordinoitavien palveluiden ja että viivästys oli muutoinkin johtunut pääurakoitsijasta. Sähköurakoitsija oli työmaapöytäkirjaan otetulla kirjauksella varannut itselleen oikeuden vaatia korvausta viivästyksen aiheuttamista ylityökustannuksista. Hovioikeus katsoi tuomiossaan, että asiassa oli näytetty viivästyksen johtuvan nimenomaan rakennusteknisistä syistä (pääurakoitsija). Edelleen hovioikeus katsoi, että työmaakokouksen pöytäkirjaan otettu merkintä oli katsottava sekä päteväksi reklamaatioksi että sivu-urakoitsijan alistamissehtojen kohdan 9.4 tarkoittamaksi ilmoitukseksi viivästyksen aiheuttamasta häiriöstä. Näin ollen hovioikeus tuomitsi pääurakoitsijan korvaamaan sähköurakoitsijalle ylitöistä aiheutuneet kustannukset.

Ratkaisun osalta on huomattava, että vaikka tapauksessa sivu-urakoitsija oli vedonnut myös pääurakoitsijan alistamissopimuksen 3.2 kohdan mukaisten velvoitteiden laiminlyöntiin, hovi oikeus tuomitsi korvauksen nimenomaan siitä syystä, että viivästys oli rakennusteknisistä seikoista johtuva. Molemmat edellä esitetyt hovioikeuden ratkaisut liittyvät siis siihen tilanteeseen, jossa pääurakoitsija on laiminlyönyt oman urakkasopimuksensa mukaisen ja näin myös alistamissehtöjen 4 kohdan tarkoittaman yhteisen aikataulun noudattamisen. On kuitenkin tärkeää huomata, että korvausvastuu voi pääurakoitsijalle syntyä esimerkiksi alistamissopimuksen mukaisen urakoiden yhteensovittamisvelvoitteen laiminlyönnin nojalla myös ilman, että tämä itse myöhästyy omassa urakkasuorituksessaan. Voihan nimittäin syntyä esimerkiksi tilanne, jossa pääurakoitsija suorittaa oman urakkasuorituksensa asianmukaisessa aikataulussa, mutta laiminlyö yhteensovittamistehtävänsä niin, että joku sivu-urakoitsijoista tämän vuoksi viivästyy ja tästä aiheutuu viivästystä muille sivu-urakoitsijoille. Tällöin pääurakoitsija on alistamissopimuksen kohdan 6 nojalla velvollinen korvaamaan viivästyksen vuoksi sivu-urakoitsijoiden kärsimät vahingot.

Vastaavasti korvausvelvollisuus voi tulla arvioitavaksi myös silloin, kun sivu-urakan viivästymisen vuoksi pääurakoitsijalle aiheutuu vahinkoa. Tällaisesta tilanteesta on ollut kyse esimerkiksi eräässä välimiestuomiossa, jossa pääurakoitsija vaati sivu-urakoitsijalta korvausta siitä, että tämän viivästys oli sitouttanut pääurakoitsijan omaisuutta työmaalle yli urakkaajan. Ratkaisussaan välimiesoikeus katsoi, että siltä osin, kun sivu-urakoitsijan viivästys johtui teknisten toimihenkilöiden lakosta, ei sivu-urakoitsija ollut velvollinen korvaamaan viivästyksestä pääurakoitsijalle aiheutunutta vahinkoa.¹⁵³ Ratkaisua voidaan tuottamusarvioinnin osalta pitää onnistuneena. Näin siksi, että työtaistelutoimet on varsin säännönmukaisesti oikeuskirjallisuudessa katsottu sellaiseksi vahingonaiheuttajan vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolella olevaksi seikaksi, joka muodostaa ylivoimaisen suoritusesteen.¹⁵⁴

¹⁵³ Välimiestuomio 24.11.1978 (ainoa välimies VT Eero Laurila), ratkaisuseloste Erma 1983 s. 471–476.

¹⁵⁴ Ks. esimerkiksi Mononen 2004 s. 1392.

6.4. Erityiskysymyksenä urakoitsijan konkurssi

6.4.1. Tausta ja KKO 1992:178

Yhtenä erityiskysymyksenä urakoitsijoiden keskinäisen vastuun osalta voidaan tarkastella sitä, kuuluvatko toisen urakoitsijan konkurssin aiheuttamat vahingot sellaisiin alistamisehtojen 6 ja 7 kohtien tarkoittamiin vahinkoihin, jotka alistamismenettelyssä yhtäältä rajataan pois rakennuttajan korvausvastuulta ja joiden osalta toisaalta urakoitsijat asetetaan keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen. Kysymys liittyy tältä osin ennen kaikkea alistamisehtojen 7 kohdan mukaisen vastuunrajoitusehdon tulkintaan, sillä onhan niin, että yhden urakoitsijan konkurssin aiheuttaessa esimerkiksi työmaan viivästymisen ja näin vahinkoa muille urakoitsijoille, on muiden urakoitsijoiden oikeusaseman kannalta keskeistä nimenomaan se, voivatko he kääntyä korvausvaateineen rakennuttajan puoleen.

Kysymys vastuunrajoitusehdon soveltumisesta konkurssitilanteessa on ollut esillä korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1992:178 (ään.). Tapauksessa sivu-urakoitsijalle oli aiheutunut vahinkoa sen johdosta, että urakka oli viivästynyt pääurakoitsijan konkurssin vuoksi.

Korkein oikeus totesi ensin, että sivu-urakan alistamisehtojen 6 ja 7-kohtien mukaan urakoitsijat vastaavat toisilleen aiheuttamistaan vahingoista, eikä rakennuttaja ole vastuussa urakoitsijoille tällaisista vahingoista. Edelleen korkein oikeus jatkoi, että urakoitsijoiden keskinäinen vastuu käsittää myös viivästysvahingot, eivätkä ko. ehdot sisällä mitään sellaisia rajoituksia, joilla jokin tietty viivästyksen syy, kuten konkurssi, olisi suljettu pois ehtojen soveltamisalan piiristä. Korkein oikeus totesi myös, että maksukyvyttömyydestä johtuva viivästys on lähtökohtaisesti osoitus tuottamuksesta.

Korkein oikeus huomioi ratkaisussaan sen, että vastuunrajoitusehtoja on lähtökohtaisesti tulkittava suppeasti, varsinkin silloin, jos ne ovat yksipuolisesti laadittuja ja sisällöltään epäselviä tai ylimalkaisia. Korkein oikeus kuitenkin katsoi, että vaikka alistamissopimuksen vastuunrajoitusehdon muotoilu on yleinen, ei se kuitenkaan ole epäselvä vaan käsittää myös ne tapaukset, joissa viivästyksen syy on urakoitsi-

jan konkurssi. Näillä perustein korkein oikeus hylkäsi sivu-urakoitsijan rakennuttajaan kohdistuneen korvausvaatimuksen sille viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta.

Eri mieltä ollut oikeusneuvos puolestaan katsoi, että rakennuttajan keskeisenä velvollisuutena on luoda edellytykset sivu-urakoitsijan urakkasopimuksen mukaiselle työn suorittamiselle. Alistamissopimuksen ehdot, joilla rakennuttaja siirtää tämän velvollisuutensa pääurakoitsijalle itsensä kaikesta vastuusta vapauttaen, merkitsevät pitkälle menevää vastuuvapausjärjestelyä. Koska sivu-urakoitsija ei myöskään voi vaikuttaa pääurakoitsijan valintaan, voi järjestely olla sivu-urakoitsijan näkökulmasta kohtuuton. Lisäksi, koska alistamissopimuksen vastuunrajoitusehto on muotoilultaan rajoittamaton ja yleinen, tulisi sitä tulkita suppeasti. Pääurakoitsijan konkurssista johtuva töiden keskeytyminen ei myöskään ole sellainen häiriö, josta aiheutuneita vahinkoja alistamissopimuksen vastuunrajoitusehdossa tarkoitetaan. Näin ollen eri mieltä ollut oikeusneuvos päätyi siihen, että alistamissopimus ei konkurssitilanteessa rajoita rakennuttajan korvausvelvollisuutta, vaan korvausvelvollisuus tulisi määrittää osapuolten välisen urakkasopimuksen perusteella.

Korkeimman oikeuden enemmistö on siis ratkaisussaan ottanut kannan, jonka mukaan myös pääurakoitsijan konkurssin aiheuttamasta viivästyksestä sivu-urakoitsijoille johtuvat vahingot ovat ”suhteellisen yksiselitteisesti” sellaisia alistamissopimuksen 6 ja 7 -kohdissa tarkoitettuja urakoitsijan toisilleen aiheuttamia vahinkoja, joista rakennuttaja ei ole korvausvelvollinen. Korkein oikeus on tapauksessa arvioinut myös vastuunrajoitusehdon (suppeaa) tulkintaa, mutta päätenyt siihen, että koska alistamissehtojen 7-kohdan vastuunrajoitus ei ole epäselvä, ei sitä tarvitse tässä tapauksessa tulkita suppeasti. Korkein oikeus on toisin sanoen vastuunrajoitusehdon tulkintaa arvioidessaan ottanut sen mm. Annolan sittemmin oikeuskirjallisuudessa esittämään kannan, jonka mukaan vastuunrajoitusehdon suppea tulkinta tulee kyseeseen vain silloin, jos sopimusehto on epäselvä eikä osapuolten yhteistä tarkoitusta ehdon taustalla saada selvitettyä.¹⁵⁵

¹⁵⁵ Annola 2016 s. 279. Ks. hieman suoraviivaisemmasta lähestymistavasta vastuunrajoitusehtoon Saarnilehto 2005 s. 13, jossa Saarilehto kommentoi kyseistä KKO:n tapausta niin, että vaikka siinä on suppean tulkinnan

Ratkaisulle on oikeuskirjallisuudessa myös annettu kritiikkiä. Esimerkiksi Isohanni on todennut, että pääurakoitsijan konkurssin aiheuttamia vastuusuhteita arvioitaessa tulisi sovellettavaksi ottaa ensisijaisesti YSE 1998-ehdot. Näin siksi, että pääurakoitsijan konkurssi aiheuttaa yleensä pääurakkasopimuksen purkautumisen, joka puolestaan (tässäkin tutkielmassa edellä kuvatusti) säännönmukaisesti aiheuttaa alistamissopimuksen raukeamisen. Tällöin ei Isohannin mukaan ole perusteltua soveltaa urakoitsijoiden keskinäiseen vastuuseen alistamissopimuksen vastuunrajoitusta, vaan YSE 1998-ehtoja, joiden 34 ja 35 §:n mukaan rakennuttaja vastaa urakkasuoritusten keskeytymisestä tai viivästyemisestä aiheutuvista lisäkustannuksista.¹⁵⁶ Yhtäältä kritiikkiä voidaan pitää varsin perusteltuna, mikäli kyse on pääurakkasopimuksen purkautumisen jälkeen sivu-urakoitsijalle aiheutuneesta vahingosta. Onhan niin, että vastuun perustaminen alistamissopimukseen sen jo rauettua on systemaattisesta lähestymistavasta tarkasteltuna vähintäänkin epäjohdonmukaista.¹⁵⁷ Toisaalta taas lieenee ajateltavissa, että vahinkoon johtanut tapahtuma eli pääurakoitsijan konkurssi on joka tapauksessa syntynyt alistamissopimuksen voimassaolon aikana, ja kaikki tämän vuoksi aiheutuneet vahingot ovat alistamissopimuksen 7-kohdan vastuunrajoituksen piirissä.

Korkeimman oikeuden ratkaistavana olleessa asiassa ei kuitenkaan varsinaisesti ollut esillä alistamissopimuksen raukeaminen ja raukeamisen vaikutukset alistamissopimuksen vastuunrajoitusehdon soveltuvuuden kannalta taikka vahinkojen jaottelu ennen alistamissopimuksen raukeamista ja tämän jälkeen syntyneisiin vahinkoihin. Korkeimman oikeuden ratkaisun voidaan siis tältä osin katsoa varsin pitkälti perustuneen nimenomaan edellä esitettyyn vastuunrajoitusehdon suppean tulkinnan arviointiin sekä sen sisällön tulkintaan. Näh-

edellytykseksi asetettu ehdon sisällöllinen epäselvyys ja/tai yksipuolinen laatiminen, on suppean tulkinnan periaate kuitenkin vastuunrajoitusten osalta ”selkeä lähtökohta”. Nähdäkseni tämä poikkeaa jonkin verran siitä Annolan esittämästä lähtökohdasta, jonka mukaan suppea tulkinta tulee kyseeseen vasta, jos osapuolten yhteistä tarkoitusta ei saada selvitettyä. Aihetta ei ole mahdollista tässä yhteydessä tarkemmin käsitellä.

¹⁵⁶ Isohanni 2007 s. 91 ja 112. Isohannin mukaan asiaa tulisi tulkita näin myös siksi, että vahingot käytännössä aiheutuvat yleensä pidentyneen urakka-ajan aiheuttamista työmaateknisten kustannusten kasvamisista – siis vasta pääurakkasopimuksen purkautumisen jälkeen.

¹⁵⁷ Myös Klementjeff 2009 s. 61, joka on nähdäkseni aivan oikein katsonut, että purkuhetken jälkeen syntyviä vahinkoja on arvioitava urakkasopimuksen ehtojen perusteella.

däkseni korkeimman oikeuden johtopäätös siitä, että vastuunrajoitusehto sisältää myös konkurssista aiheutuneet vahingot, on tulkinnanvarainen ja pidän tältä osin eri mieltä olleen oikeusneuvoksen perustelua asiassa onnistuneempana.

6.4.2. *Pääurakoitsijan oikeusasema sivu-urakoitsijan konkurssitilanteissa*

Pääurakoitsijan oikeusaseman kannalta merkityksellistä on erityisesti se, tuleeko korkeimman oikeuden linjaus vastuunrajoitusehdon soveltuvuudesta konkurssitilanteisiin sovellettavaksi silloinkin, kun kyse on sivu-urakoitsijan konkurssista, vai voiko onko pääurakoitsijalla konkurssitilanteessa oikeus korvaukseen rakennuttajalta alistamissopimuksen vastuunrajoitusehdosta huolimatta. Arviointiin vaikuttaa erityisesti se seikka, ettei pääurakoitsijan konkurssitilanteesta poiketen sivu-urakoitsijan konkurssi ja sivu-urakkasopimuksen purkautuminen yleensä aiheuta alistamissopimuksen raukeamista. Samoin alistamissopimuksen 9.3 kohdassa on erityisiä määräyksiä rakennuttajan korvausvelvollisuudesta sivu-urakkasopimuksen purkautuessa.

Koska sivu-urakkasopimuksen purkautuminen ei johda alistamissopimuksen raukeamiseen, voidaan nähdäkseni pitää varsin selvänä sitä lähtökohtaa, että vastuusuhteet konkurssin myötä aiheutuneista vahingoista määräytyvät ensisijaisesti nimenomaan alistamissopimuksen nojalla. Näin ollen tämän hetkisen oikeustilan puitteissa lähtökohtana täytynee, muun oikeuskäytännön puuttuessa, pitää sitä edellä selostetussa korkeimman oikeuden ratkaisussa esitettyä tulkintaa, jonka mukaan urakoitsijan konkurssista muille urakoitsijoille aiheutuneet vahingot kuuluvat alistamissopimuksen 7-kohdan vastuunrajoitusehdon soveltamisalaan. Varsinaisen tulkintaongelman pääurakoitsijan oikeusasemaan sivu-urakoitsijan konkurssitilanteessa muodostaa kuitenkin alistamissehtojen kohta 9.3, jonka mukaan *”Sivu-urakkasopimuksen purkautuessa pääurakoitsija ja muut sivu-urakoitsijat ovat, neuvoteltuaan rakennuttajan kanssa, velvollisia myötävaikuttamaan siihen, että rakennuttaja saa purkautuneen sivu-urakan työt asianmukaisesti käyntiin. Mikäli tästä aiheutuu pää- ja sivu-urakoitsijoille lisäkustannuksia, rakennuttaja on velvollinen korvaamaan nämä urakoitsijoille.”*

Ainakin Liuksiala & Stoor ovat tulkinneet mainittua ehtokohtaa niin, että sen nojalla rakennuttajalla on velvollisuus korvata kaikki sivu-urakkasopimuksen purkautumisesta muille

urakoitsijoille aiheutuneet kustannukset.¹⁵⁸ Isohanni puolestaan on edellistä tarkemmin erottellut kustannukset niin, että rakennuttajan korvattavaksi tulevat ainoastaan kohdassa tarkoitettun myötävaikutusvelvollisuuden aiheuttamat kustannukset.¹⁵⁹ Näitä kustannuksia voivat olla esimerkiksi sivu-urakkasopimuksen purkautumisen aiheuttamat ylimääräiset työmaapalaverit tai taikka uuden sivu-urakoitsijan kanssa työmaalla tehtävät katselmukset. Näitä kustannuksia sen sijaan eivät ole ennen konkurssia syntyneen viivästyksen aiheuttamat kustannukset.¹⁶⁰ Nähdäkseni näitä kustannuksia eivät myöskään ole konkurssin jälkeen puhtaasti viivästyksestä aiheutuneet kustannukset. Jos esimerkiksi rakennuttaja viivyttelee uuden sivu-urakoitsijan valinnassa ja tästä aiheutuu lisäviivästyksiä, ei tällaisesta lisäviivästyksestä aiheutuvia kustannuksia koskevaa korvausvelvollisuutta voi perustaa alistamissopimuksen kohtaan 9.3. Sanamuotonsa mukaisesti alistamissopimuksen kohta koskee nimittäin vain myötävaikutusvelvollisuuden täyttämisestä aiheutuneita kustannuksia. Viivästyksestä johtuvia kustannuksia ei voitane pitää tällaisina myötävaikutusvelvollisuuden täyttämisestä aiheutuvina kustannuksina.

Yleensä viivästys ja tästä pääurakoitsijalle aiheutuvat vahingot lienevät siis seurausta nimenomaan sivu-urakoitsijan konkurssista, jolloin pääurakoitsijan on vaadittava korvausta viivästyksistä sivu-urakoitsijan konkurssipesältä. Tältä osin myös sivu-urakoitsijan konkurssiin sovellettavaksi tulee siis se korkeimman oikeuden edellä selostetussa ratkaisussa annettu oikeusohje, jonka mukaan rakennuttajan vastuunrajoitus koskee pääurakoitsijan konkurssista aiheutuneita vahinkoja. Siltä osin, kun viivästys on aiheutunut vasta konkurssin jälkeen esimerkiksi rakennuttajan viivyttelystä johtuen, voidaan korvausvelvollisuus edellä kuvastusti kohdistaa rakennuttajaan. Jos taas konkurssin jälkeen aiheutunut viivästys on seurausta esimerkiksi toisen sivu-urakoitsijan 9.3 kohdan mukaisen myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä, tulee pääurakoitsijan kääntyä korvausvaateineen myötävaikutusvelvollisuutensa laiminlyöneen sivu-urakoitsijan puoleen.

¹⁵⁸ Liuksiala – Stoor 2014 s. 255.

¹⁵⁹ Isohanni 2007 s. 109. Samoin asian vaikuttaisi jäsentäneen myös Klementjeff 2009 s. 60.

¹⁶⁰ Klementjeff 2009 s. 60.

Mikäli rakennuttaja on ollut huolimaton sivu-urakoitsijan valinnassa, voi pääurakoitsija nähdäkseni kohdistaa korvausvaatimuksen konkurssin aiheuttamasta viivästyksestä rakennuttajaan myös siltä osin, kun viivästys on suoraa seurausta sivu-urakoitsijan konkurssista.¹⁶¹ Näin erityisesti siksi, että pääurakoitsijan hyväksymisoikeudesta huolimatta vastuu sivu-urakoitsijan valinnasta ei siirry pääurakoitsijalle, sillä tällä ei useinkaan ole rakennuttajaa vastaavia tietoja ja mahdollisuuksia arvioida esimerkiksi sivu-urakoitsijan taloudellisia edellytyksiä.¹⁶² Tässäkään tilanteessa rakennuttajan vastuu ei kuitenkaan voine muodollisesti perustua alistamissopimuksen kohtaan 9.3, vaan rakennuttajan huolimattomuuden aiheuttamaan yleiseen vastuuperusteeseen.

Sekä rakennuttajan huolimattomuuteen urakoitsijavalinnassa että rakennuttajan viivyttelyyn uuden urakoitsijan valinnassa liittyvien vastuuperusteiden osalta arvioitavaksi tulee vielä se, katsotaanko rakennuttajan, syyllistyessään tämän kaltaiseen menettelyyn, laiminlyöneen sopimusvelvoitteensa. Tällöin sopimusvastuuta koskevien oppien mukaisesti rakennuttajalla olisi riitatilanteessa lähtökohtaisesti näyttövelvollisuus siitä, että se on toiminut huolellisesti.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1992:178 sivu-urakoitsija on vaatimustensa perusteena vedonnut muun ohessa siihen, ettei rakennuttaja ole toiminut riittävän huolellisesti valitessaan pääurakoitsijaksi sellaisen urakoitsijan, joka on pian urakkasopimuksen tekemisen jälkeen asetettu konkurssiin. Korkein oikeus ei ole ratkaisussaan ottanut kantaa huolimattomuusväitteeseen, vaan ilmeisesti tältä osin hyväksynyt hovioikeuden (ja käräjäoikeuden) esittämän perustelun siitä, ettei rakennuttajan toiminnassa urakoitsijavalinnan suhteen ollut näytetty olleen huolimattomuutta. Tämän katson viittaavaan siihen, että tuomioistuimien on katsottu urakoitsijan olleen velvollinen näyttämään, että rakennuttaja olisi toiminut asiassa huolimattomasti. Koska urakoitsijan näissä tilanteissa rakennuttajalle esittämät, huolimattomuuteen urakoitsijavalinnassa nojaavat vaatimukset kuitenkin perustuvat nimenomaan osapuolten väliseen sopimussuhteeseen, katson, että näyttövelvollisuus huolellisesta toiminnasta olisi tullut asettaa sopimusvastuuta koskevien yleisten oppien mukaan nimenomaan

¹⁶¹ Näin pääurakoitsijan konkurssin tilanteessa esimerkiksi Klementjeff 2009 s. 63 ja Isohanni 2007 s. 91. Nähdäkseni ei ole syytä arvioida tilannetta eri tavalla silloin, kun kyse on sivu-urakoitsijan konkurssista pääurakoitsijalle aiheutuneesta vahingosta.

¹⁶² Isohanni 2015 s. 352.

rakennuttajalle.¹⁶³ Korkeimman oikeuden ratkaisua voidaan siis todistustaakan jakoa koske-
viltä osin pitää jokseenkin epäonnistuneena.

Korkeimman oikeuden ratkaisusta huolimatta nähdäkseni urakoitsijan konkurssin vuoksi
muille urakoitsijoille aiheutuneen vahingon ei tulisi olla, riippumatta alistamissopimuksen
raukeamisen vaikutuksista, sellainen alistamissopimuksen 6 ja 7 kohdissa tarkoitettu va-
hinko, joka olisi tarkoitettu alistamissopimuksen kohtien 6 ja 7 nojalla sulkea pois rakennut-
tajan korvauspiiristä.¹⁶⁴ Tältä osin siis ratkaisussa vähemmistöön jääneen oikeusneuvos Tu-
lokkaan kanta on mielestäni enemmistöä paremmin perusteltu. Tätä puoltavat etenkin reaai-
liset argumentit – on urakoitsijoiden oikeusaseman kannalta varsin ennalta arvaamatonta ja
kohtuutonta, että yhden urakoitsijan mennessä konkurssiin, on muiden urakoitsijoiden tosi-
asiallinen mahdollisuus saada korvausta viivästyksen aiheuttamasta vahingosta vain hyvin
rajattu. Näin erityisesti silloin, kun vahinkoa kärsineellä urakoitsijalla ei käytännössä ole
ollut mahdollisuutta vaikuttaa konkurssiin ajautuneen urakoitsijan valintaan.¹⁶⁵ Korkeimman
oikeuden ratkaisun valossa olisi siis nähdäkseni tarkoituksenmukaista lisätä alistamissopi-
mukseen ehto, jolla konkurssitilanteet suljetaan 7-kohdan vastuunrajoitusehdon soveltamis-
alan ulkopuolelle. Näin myöskin paremmin tulisi huomioiduksi se periaate, että pääurakoit-
sijan (ja tietyissä tilanteissa myös sivu-urakoitsijoiden) huomautuksenteko-oikeudesta huo-
limatta ensisijainen valintavastuu urakoitsijoista säilyy rakennuttajalla.¹⁶⁶ Valitun urakoitsi-
jan maksukyvyttömyys on nähdäkseni suoraan sellainen urakoitsijavalintaan liittyvä riski,
jota ei ole syytä rakennuttajalta vastuunrajoitusehdoin siirtää urakoitsijoille. Tällaisella eh-
dolla vältettäisiin myös ne edellä kuvatut ja hankalat tulkintatilanteet siitä, milloin tietty vii-
västys on aiheutunut suoraan konkurssista ja milloin vasta konkurssin alkamisen ja urakka-
sopimuksen purkamisen jälkeen.

¹⁶³ Ekskulpaatiovastuuta koskevasta käännetyistä todistustaakasta ks. esim. Mononen 2004 s. 1389.

¹⁶⁴ Keskeistä on huomata etenkin se, että alistamissopimuksen 6 ja 7 -kohdat ovat nähdäkseni selvästi toistensa
vastinpareja. Jotta 7-kohdan rakennuttajan vastuunrajoitusehtoa voitaisiin soveltaa, tulee vahingon olla sellai-
nen 6-kohdassa tarkoitettu vahinko, josta urakoitsijat ovat vastuussa toisilleen. Muunlainen tulkinta voi johtaa
urakoitsijoiden kannalta hyvin kohtuuttomiin lopputuloksiin. Tämän KKO sinänsä vaikuttaisi edellä kuvatussa
ratkaisussa oivaltaneen, vaikka ratkaisussa ei nimenomaisesti ole tätä tuotukaan esille.

¹⁶⁵ Näin myös eri mieltä olleen oikeusneuvos Tulokkaan perusteluissa.

¹⁶⁶ Ks. esim. Isohanni 2015 s. 352.

6.5. Vaatimusten esittämisen ajankohdasta

6.5.1. Yleisesti

Alistamissopimus ei itsessään sisällä määräyksiä siitä, milloin siihen perustuvat vaatimukset on viimeistään esitettävä. Vaatimusten vanhentumista sinänsä säätelee vanhentumislaki, mutta tässä yhteydessä kysymys on lähinnä siitä, voivatko YSE-ehtojen vaatimusten esittämisen määräaika koskevat säännökset tulla sovellettavaksi myös alistamissopimukseen perustuvien vaatimusten esittämiseen.

YSE-ehtojen 71.7 §:n mukaan osapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset perusteeltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Mikäli vastaanottotarkastuksessa ei ole tarkennettu vaatimusten määrää, tulee tämä tehdä 73.3 §:n nojalla viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Näiden määräaikojen laiminlyöminen johtaa YSE-ehdoin solmitun urakkasopimuksen kontekstissa automaattisesti puhevallan menettämiseen.

Lähtökohtana voidaan pitää sitä, että alistamissopimus on urakkasopimuksista erillinen oma asiakirjansa, eli alistamisella ei edellä todetusti puututa osapuolten urakkasopimusten mukaisiin oikeuksiin ja velvoitteisiin enempää kuin mitä alistaminen edellyttää. Sopimusrikkomuksen tapauksessa arvioitavaksi tulevat molemmat sopimukset rinnakkain.¹⁶⁷ Tyypillisesti alistamissopimukseen perustuvien vaatimusten esittämiseen liittyvässä problematiikassa on kyse urakoitsijoiden keskinäisestä korvausvastuusta, mutta alistamismenettelyn kontekstissa voi toki syntyä myös tilanteita, joissa rakennuttajalla on pääurakoitsijaa kohtaan vaatimuksia alistamissopimuksen perusteella esimerkiksi yhteensovittamisvelvoitteiden laiminlyöntiin perustuen. Vaikka alistamissopimus sinänsä on urakkasopimuksesta erillinen asiakirja, se edellä jaksossa 3.2 kuvatulla tavalla määrittää rakennuttajan ja urakoitsijan välistä suhdetta osana urakkasopimusasiakirjoja ja sijoittuu pätevyysjärjestyksessä tavallisesti ennen YSE-ehjoja. Tyypillisesti alistamissopimukseen on myös vähintään viitattu pääurakkasopimuksessa tai se on otettu urakkasopimuksen liitteeksi. Alistamissopimus itsessään ei sisällä vaatimusten esittämisen määräaika koskevia määräyksiä, ja näin ollen on nähdäkseni täysin selvää, että rakennuttaja-urakoitsija -suhteessa vaatimusten esittämiseen tulisi soveltaa YSE

¹⁶⁷ Liuksiala – Stoor 2014 s. 243.

1998-ehtojen määräyksiä vaatimusten viimeisestä esittämisajankohdasta silloinkin, kun vaatimukset muodollisesti perustuvat alistamissopimukseen.¹⁶⁸ Näin siksi, että osapuolet ovat, solmiessaan urakkasopimuksen YSE 1998-ehdoin, keskinäisessä sopimussuhteessaan nimenomaisesti sitoutuneet noudattamaan YSE 1998-ehtoja.

6.5.2. Urakoitsijoiden keskinäiseen korvausvastuuseen perustuvat vaatimukset

Tilanne muuttuu, kun kyse on urakoitsijoiden keskinäisistä, lähinnä alistamissopimuksen kohtaan 6 perustuvista vaatimuksista. Tällöinhän alistamissopimus on yleensä ainoa osapuolten välisiä oikeussuhteita määrittelevä asiakirja. Oikeuskirjallisuudessa on melko vaikiintuneesti katsottu, etteivät YSE-ehdot – ja tässä tapauksessa erityisesti YSE-ehtojen vaatimusten esittämisajankohtaa koskevien 71.7 §:n ja 73.3 §:n määräykset – tule sellaisenaan sovellettavaksi alistamissopimuksen perusteella urakoitsijoiden keskinäiseen oikeussuhteeseen.¹⁶⁹ Vastaavan kannan on ottanut myös korkein oikeus seuraavassa ratkaisussaan:

Tapauksessa KKO 2007:41 oli kysymys siitä, oliko sivu-urakoitsija menettänyt oikeutensa vaatia korvausta pääurakoitsijalta tälle aikataulun laiminlyönnistä aiheutuneista ylitöistä, kun se oli esittänyt korvausvaatimuksen vasta rakennuttajan ja urakoitsijoiden välillä toimitettujen loppuselvitysten jälkeen. Korkein oikeus totesi, ettei alistamissopimukseen sisältynyt ehtoa, jonka mukaan urakoitsijoiden väliset vaatimukset olisi esitettävä määräajassa. Korkein oikeus katsoi myös, etteivät rakennusurakan yleiset sopimusehdot, ainakaan ilman nimenomaista viittausta, tule tältä osin sovellettavaksi pää- ja sivu-urakoitsijan väliseen alistamissopimukseen. Korkein oikeus jatkoi vielä, että koska yleisten sopimusehtojen sitovuus on sopimuksenvaraista, ei niistä voida johtaa sellaista yleistä periaatetta, jonka mukaan

¹⁶⁸ Vastaava tulkinta on nähdäkseni luettavissa myös jäljempänä esitettävässä korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 2007:41, jossa korkein oikeus perusteluiden kohdassa 10. toteaa, että yhtäältä rakennuttajan ja pääurakoitsijan sekä toisaalta rakennuttajan ja sivu-urakoitsijan väliset oikeussuhteet ovat tapauksessa määräytyneet rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaan. Toisaalta esimerkiksi Klementjeff 2009 s. 44 on kirjoittanut, että "[–] alistamissopimukseen perustuvan korvausvaatimuksen esittämistä säätelee vain yleinen vanhentumislainsäädäntö." Konteksti huomioiden katson ehdottomasti kuitenkin Klementjeffin viittaavan tällä nimenomaan urakoitsijoiden keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen perustuvien vaatimusten esittämiseen.

¹⁶⁹ Ks. esimerkiksi Haapio – Sipilä 2014 s. 183 ja Oksanen – Laine – Kaskiaro 2011 s. 66.

alistamissopimussuhteessa olevien urakoitsijoiden tulisi esittää vaatimukset toisiaan kohtaan viimeistään urakan loppuselvitysten yhteydessä. Edellä mainituin perustein KKO katsoi, ettei sivu-urakoitsija ollut menettänyt oikeutta vaatia pääurakoitsijalta vahingonkorvausta alistamissopimukseen perustuen.

Tapauksessa korkein oikeus on siis ottanut kannan, jonka mukaan YSE-ehtojen vaatimusten esittämistä koskevien menettelyjen laiminlyönti ei estä korvausvaatimusten esittämistä alistamissopimussuhteessa. Korkein oikeus on siis toisin sanoen ainakin vaatimusten esittämisen osalta vahvistanut sen tulkinnan, etteivät YSE-ehdot voi ilman nimenomaista viittausta tulle sovellettavaksi alistamissopimukseen. Tulkintaa voidaan pitää perusteltuna ainakin vakioehtoja koskevien yleisten sopimusoikeudellisten oppien näkökulmasta – vakiehdot voidaan nimittäin yleensä katsoa osaksi sopimusta vain nimenomaisen viittauksen perusteella.¹⁷⁰ Merkitystä voidaan antaa myös sopimusoikeudelliselle kaksinasianosaisuusperiaatteelle. Sen keskeisenä sisältönä on, että sopimus sitoo ainoastaan sopijapuolia, eivätkä sopijapuolet voi sopimuksellaan asettaa velvollisuuksia ja oikeuksia kolmannelle.¹⁷¹ Tätä taustaa vasten olisikin jossain määrin ongelmallista, jos korkein oikeus olisi tapauksessa katsonut urakoitsijan ja rakennuttajan välisen sopimussuhteen osana olevien vakioehtojen määräyksien soveltuvan myös pääurakoitsijan ja alistetun sivu-urakoitsijan väliseen oikeussuhteeseen. Tällöinhän rakennuttaja ja urakoitsija olisivat keskinäisellä sopimuksellaan sopineet myös muita urakoitsijoita sitovista menettelytapamääräyksistä. Lisäksi on huomattava, että YSE-ehtojen 71.7 §:n määräyksen soveltaminen johtaisi käytännössä haastaviin tulkintaongelmiin siitä, minkä urakan vastaanottotarkastuksessa vaatimukset on perusteeltaan viimeistään esitettävä.¹⁷²

Toisaalta ratkaisusta ja sen oikeellisuudesta on oikeuskirjallisuudessa esitetty myös eriäviä mielipiteitä. Esimerkiksi Isohanni on katsonut, että koska molemmat urakoitsijoista ovat sitoutuneet rakennuttajan kanssa tekemässään urakkasopimuksessa YSE-ehtoihin, luovat nämä ehdot osaltaan täydentävät puitteet myös urakoitsijoiden keskinäiseen suhteeseen.¹⁷³

¹⁷⁰ Esimerkiksi Saarnilehto 2005, s.19–20.

¹⁷¹ Esimerkiksi Kiskonen 2015 s. 19.

¹⁷² Liuksiala – Stoor 2014 s. 252.

¹⁷³ Isohanni 2007 s. 85.

Isohannin mukaan YSE-ehtojen määräys vaatimusten esittämisestä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä edustaa rakennuslalla sellaista vakiintunutta ja osapuolten hyväksymää käytäntöä, jota voidaan soveltaa osapuolten väliseen sopimussuhteeseen riippumatta siitä, onko sopimuksessa nimenomaisesti viitattu YSE-ehtoihin vai ei. Erityisen ongelmalliseksi tulkinnan YSE-ehtojen määräysten soveltumattomuudesta tekee Isohannin mukaan se, että se voi johtaa lopputulokseen, jossa vahinko jää esimerkiksi pääurakoitsijan kannettavaksi, vaikka se tosiasiaa on rakennuttajan aiheuttama.¹⁷⁴

Myös Isohannin näkökulmaa voidaan pitää perusteltuna ja onkin nähdäkseni selvää, että rakennushankkeen osapuolten oikeusturvaa ja toisaalta käytäntöjen yhdenmukaisuutta silmällä pitäen olisi järkevää, että myös alistamissopimukseen perustuvat vaatimukset tulisi esittää määrältään ja perusteeltaan yksilöitynä viimeistään taloudellisessa loppuselvityksessä. Tästä huolimatta katson, ettei YSE-ehtojen vaatimusten esittämistä koskeva määräys voi tulla sellaisenaan sovellettavaksi alistamissopimussuhteeseen, sillä tällöin liiaksi puututtaisiin edellä esitettyjen vakioehtoihin viittaamista koskevan periaatteen sekä kaksinasiansaisuusperiaatteen ydinalueelle. YSE-ehdot ilmentävät *urakkasopimussuhteessa* yleisesti sovellettavia ja yhteisesti hyväksytyjä menettelyitä ja urakkasopimussuhteessa niiden määräyksille voidaan antaa tietyissä tilanteissa merkitystä myös ilman, että niitä suoraan sovelletaan tulkinnan kohteena olevaan urakkasopimukseen. Kuitenkaan, koska YSE-ehtoja ei ole laadittu sovellettavaksi alistamissopimukseen, niiden ei voida katsoa ilmentävän *alistasopimussuhteessa* sellaisia yleisesti hyväksytyjä periaatteita, jotka voisivat tulla sovellettavaksi ilman osapuolten nimenomaista sopimusta niiden soveltamisesta. Joka tapauksessa Isohannin tavoin katson, että alistamisehtoihin olisi syytä ottaa määräykset urakoitsijoiden keskinäiseen vastuuseen perustuvien vaatimusten viimeisestä esittämisajankohdasta taikka viittaus YSE 1998-ehtojen kyseisiin kohtiin.¹⁷⁵ Tällaisten määräysten puuttuessa on alistamissopimukseen perustuvien vaatimusten vanhentumista kuitenkin arvioitava vanhentumislain mukaisen yleisen vanhentumisaajan nojalla. Vaikka korkeimman oikeuden ratkaisu ei siis edustakaan konteksti huomioiden kaikkien tarkoituksenmukaisinta tulkintaa, voidaan sitä asiallisesti kuitenkin pitää erittäin onnistuneena.

¹⁷⁴ Isohanni 2007 s. 87–88 ja Isohanni – Tulokas 2016 s. 104.

¹⁷⁵ Isohanni 2007 s. 88.

6.5.3. Reklamaatiovelvollisuus keskinäisen vahingonkorvausvastuun tapauksessa

Vaikka määräaika vaatimusten esittämiselle urakoitsijoiden välisessä suhteessa määräytyykin edellä selostetusti yleisen vanhentumissääntelyn perusteella, ei tämä poista vahingon kärsineen urakoitsijan velvollisuutta esittää reklamaatiota viivästyksettä vahingon aiheuttaneelle urakoitsijalle. Jo yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla vahingon kärsineen urakoitsijan reklamoitava vahingon aiheuttanutta sopimuskumppaniaan.¹⁷⁶ Yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin pohjautuvaan reklamaatiovelvollisuuteen liittyvät kysymykset voivat nähdäkseni tulla pohdittavaksi lähinnä silloin, kun kyse on muutoin kuin viivästyksellä urakoitsijan toiselle urakoitsijalle aiheuttamasta vahingosta.¹⁷⁷ Onhan nimittäin kuitenkin niin, että alistamisehtojen kohdan 9 mukaisten, ja aiemmin luvussa 4.3 tarkemmin selostettujen, viivästystilanteiden varalle säädettyjen reklamaatiovelvollisuuksien voidaan katsoa soveltuvan myös urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun edellytyksenä silloin, kun kyse on viivästyksestä aiheutuneesta vahingosta. Toisin sanoen, alistamisehtojen kohtien 9.1 ja 9.2 mukaisten reklamaatiovelvoitteiden täyttämisen voitaneen katsoa merkitsevän reklamaatiovelvollisuuden täyttämistä myös urakoitsijoiden keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen perustuvien korvausvaatimusten osalta. Ei voida missään tapauksessa pitää tarkoituksenmukaisena sellaista tulkintaa, jonka mukaan esimerkiksi pääurakoitsijalla olisi viivästystilanteissa ns. kaksinkertainen reklamaatiovelvollisuus – ovathan 9.1 ja 9.2 kohdan mukaisesti tehtävien reklamaatioiden osapuolina sekä vahinkoa viivästyksen vuoksi kärsivä urakoitsija että viivästyksen aiheuttanut urakoitsija. Alistamisehtojen kohtien 9.1 ja 9.2 mukaista reklamaatiovelvollisuutta on käsitelty tarkemmin jo edellä jaksossa 4.3.

¹⁷⁶ Haapio – Sipilä 2014 s. 182–183 ja reklamaatiovelvollisuudesta rakennusurakan kontekstissa tarkemmin s. 298–300. Aihetta ei ole tässä yhteydessä mahdollista tarkemmin käsitellä. Samoin myös Klementjeff 2009 s. 43.

¹⁷⁷ Ks. Klementjeff 2009 s. 43. Klementjeff on tässä yhteydessä nostanut esille vahinkolajina erityisesti pääurakoitsijan sivu-urakoitsijan puolesta suorittamien siivoustöiden aiheuttamat kustannukset. Tällöin kyse on juuri sellaisesta vahingosta, joka ei alistamisehtojen 9.1 tai 9.2 –kohtien mukaan aiheuta pääurakoitsijalle reklamaatiovelvollisuutta, mutta jonka osalta reklamaatiovelvollisuus yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden nojalla kuitenkin on olemassa.

On siis pidettävä erillään yhtäältä alistamisehtojen kohdan 9 mukaiset reklamaatiovelvollisuudet ja toisaalta yleisiin sopimusoikeudellisiin periaatteisiin perustuva reklamaatiovelvollisuus. Vaikka alistamisehdoissa ei olekaan määräyksiä reklamaatiovelvollisuudesta urakoitsijoiden keskinäisen vahingonkorvausvastuun tapauksessa muutoin kuin viivästystilanteiden osalta, on edellä selostetusti reklamaatiovelvollisuus joka tapauksessa olemassa. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan reklamaatio on tehtävä kohtuullisessa ajassa siitä, kun sopimusrikkomus ja sen aiheuttama vahinko on havaittu tai se olisi pitänyt havaita.¹⁷⁸

Silloin kun kyse on urakoitsijoiden keskinäiseen korvausvastuuseen perustuvista, muista kun viivästyksestä johtuvista vaatimuksista, ei reklamaatiolle ole siis vastaavaa kirjallisen muodon vaatimusta, kuin alistamisehtojen kohdassa 9 on viivästystilanteiden osalta määrätty noudatettavaksi. On selvää, että todistelun helpottamiseksi reklamaatio on aina syytä tehdä kirjallisesti. Koska oikeuskäytännössä on aiemmin selostetulla tavalla esimerkiksi ratkaisussa KKO 1998:75 katsottu, että jopa nimenomainen kirjallisen muodon vaatimus voidaan sivuuttaa toistuvien suullisten huomautusten myötä, täytyy suullisesti tehty reklamaatio katsoa päteväksi myös tässä tilanteessa, kun reklamaatiolle ei ole lainkaan asetettu kirjallisen muodon vaatimusta. Samoin voidaan todeta, että työmaakokouksessa suullisesti tehty ja pöytäkirjaan kirjatut huomautukset täyttävät reklamaation vaatimukset vastaavasti, kuin jaksossa 4.3 on alistamisehtojen kohdan 9 mukaisten reklamaatioiden osalta esitetty. Ei liene tarkoituksenmukaista asettaa yleisiin oikeusperiaatteisiin perustuvalle reklamaatiolle korkeampia vaatimuksia kuin alistamisehtojen mukaiselle, nimenomaiset muotomääräykset sisältäville reklamaatiovelvollisuudelle.

¹⁷⁸ Saarnilehto 2010 s. 151 ja 153. Yleensä kohtuullisella ajalla tarkoitetaan enintään muutamia kuukausia. Ks. kohtuullisesta ajasta reklamaation yhteydessä tarkemmin esim. Saarnilehto 2010 s. 151–156. Rakennusurakan kontekstissa Haapio – Sipilä (2014 s. 182) puolestaan katsovat, että reklamaatio on tehtävä viivytyksettä. Katsonkin, että rakennusurakan erityispiirteistä ja korostuneesta lojaliteettivelvollisuudesta johtuen kohtuullinen reklamaatioaika on asetettava melko lyhyeksi. Aihetta ei ole tässä yhteydessä mahdollista tarkemmin käsitellä.

7. LOPUKSI

Edellä on pyritty mahdollisimman kattavasti vastaamaan siihen kysymykseen, millaiseksi pääurakoitsijan oikeusasema sivu-urakan alistamismenettelyssä sille kuuluvine oikeuksineen ja velvollisuuksineen muodostuu. Pääurakoitsijan oikeusasemaan voidaan nähdä alistamisen puitteissa vaikuttavan erilaiset osatekijät – nämä on tässä tutkimuksessa jaoteltu alistamissopimuksen lähtökohtiin – eli esimerkiksi alistamissopimuksen voimaantuloon ja päättymiseen liittyviin kysymyksiin, alistamissopimuksen pääurakoitsijalle tuomiin velvollisuuksiin, alistamissopimuksen pääurakoitsijalle tuomiin oikeuksiin sekä urakoitsijoiden keskinäiseen vahingonkorvausvastuuseen ja rakennuttajan vastuunrajoitukseen liittyviin kysymyksiin.

Alistamismenettelyn käytön suhteellisesta yleisyydestä huolimatta siihen edelleen liittyy useita tulkintaepäselvyyksiä sekä alan käytännön toiminnan että lainopillisen tutkimuksenkin näkökulmasta tarkasteltuna. Syynä tällaisiin epäselvyyksiin on erityisesti se, että alistamissopimuksen myötä rakennushankkeen osapuolten sopimus- ja vastuusuhteet muuttuvat ja myös monimutkaistuvat merkittävästi. Voidaan edellä tässä tutkimuksessa esitetyn perusteella todeta, että alistamissopimuksen keskeisimmät vaikutukset liittyvät juuri vastuunjakoon – esimerkiksi pääurakoitsijalle työmaalla kuuluvien tehtävien osalta alistamissopimus ei vaikuttaisi aiheuttavan YSE-ehtojen asettamiin tehtäviin verrattuna niin suuria muutoksia, kuin pelkästään alistamisehtoja lukemalla voisi käsittää. Esimerkiksi työsuoritusten yhteensovittamis- ja koordinoitivelvoitteiden sekä aikataulun laatimista koskevien velvoitteiden osalta voidaan hieman kärjistäen todeta, että nämä tehtävät sinänsä kuuluvat pääurakoitsijalle jo YSE-ehtojen nojalla, mutta alistamissopimukseen sitoutumalla pääurakoitsija sitoutuu –suhteessa sivu-urakoitsijoihin ja rakennuttajaan – kantamaan laajemman vastuun siitä, että nämä velvoitteet myös tulevat asianmukaisesti hoidetuksi.

Vaikka alistamisessa varsin säännönmukaisesti käytössä olevat RT:n mallisopimusehdot ovat pääosaltaan toimivat ja tarkoituksenmukaiset, olisi niitä kuitenkin paikoitellen aihetta päivittää tulkintaepäselvyyksien vähentämiseksi ja avoimien kysymysten ratkaisemiseksi. Kuten edellä tarkemmin on perusteltu, olisi alistamisehtoihin syytä ottaa esimerkiksi vaatimusten viimeistä esittämisajankohtaa koskeva nimenomainen määräys. Tällä hetkellä alistamisehdot jättävät urakoitsijoiden välisten vaatimusten esittämisajankohdan määräytymisen varsin epätarkoituksenmukaisesti yleisten vanhentumisaikojen määrittelemäksi, kun perusteltua olisi myös alistamissuhteessa lähtökohdaksi ottaa YSE 1998-ehtojen mukainen

käytäntö vaatimusten esittämisestä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Toisena kehittämiskohteena voidaan mainita esimerkiksi alistamissopimuksen päättymiseen liittyvät, siinä usein varsin teoreettiset kysymykset, jotka alistamisehdot jättävät osin hieman avoimiksi. Näiden osalta olisi ehdoissa nähdäkseni järkevää määrätä esimerkiksi siitä jaksossa 3.3.1 esitetystä tulkinnasta, jonka mukaan pääurakoitsijan alistamiseen perustuvat velvollisuudet lakkaavat ja alistamissopimus päättyy pääurakan ollessa luovutuskelpoinen riippumatta siitä, ovatko kaikki sivu-urakat vielä valmiita. Kolmanneksi, alistamisehtojen kohdan 7 mukaista rakennuttajan vastuunrajoitusta olisi syytä täydentää niin, että se ei koske urakoitsijan konkurssista muille urakoitsijoille aiheutuneita vahinkoja

Yksi selvästi tulkintaongelmia aiheuttava seikka on YSE-ehtojen suhde alistamissopimukseen. YSE-ehtojen ja alistamissopimuksen välisestä suhteesta on sekä oikeuskirjallisuudessa että oikeuskäytännön perusteella myös käytännön rakentamistoiminnassa varsin paljon toisistaan eriäviä näkemyksiä. Tältä osin olen pyrkinyt ennen kaikkea erottelemaan toisistaan yhtäältä urakoitsijoiden ja rakennuttajan väliset oikeussuhteet ja toisaalta eri urakoitsijoiden väliset oikeussuhteet. Urakoitsijan ja rakennuttajan välisessä suhteessa alistamissopimus on nähtävä osana osapuolten välistä sopimuskokonaisuutta, ja näin ollen osapuolten väliseen oikeussuhteeseen voidaan alistamissopimusta täydentävästi soveltaa YSE-ehtojen määräyksiä. Urakoitsijoiden keskinäisessä suhteessa puolestaan alistamissopimus on ainoa osapuolten välisiä oikeussuhteita määrittelevä sopimussuhde, eivätkä YSE-ehdot – ilman nimenomaista viittausta – voi kaksinasiansaisuusperiaatteen ja vakioehtoja koskevan liityntäopin vuoksi sellaisenaan tulla sovellettavaksi alistamissopimusta täydentävinä ehtoina. Koska asia aiheuttaa lukuisia tulkintaongelmia ja koska YSE-ehdot sisältävät kuitenkin monilta osin määräyksiä, joiden soveltaminen myös urakoitsijoiden väliseen alistamissopimussuhteeseen olisi tarkoituksenmukaista, voitaisiin nähdäkseni pohtia mahdollisuutta viitata alistamisehdoissa laajemmin YSE-ehtoihin niin, että ne tulisivat soveltuvalta osin sovellettavaksi myös urakoitsijoiden keskinäiseen oikeussuhteeseen. Tätä voitaisiin pitää tarkoituksenmukaisena ainakin sellaisissa tilanteissa, joissa kaikki urakoitsijat ovat solmineet omat urakkasopimuksensa rakennuttajan kanssa YSE-ehdoin.

Vaikka tässä tutkimuksessa alistamismenettelyä on käsitelty nimenomaan pääurakoitsijan näkökulmasta, on tutkimuksessa kuitenkin väistämättä käytännön tasolla käsitelty paljolti myös rakennuttajan ja sivu-urakoitsijoiden oikeusasemaa. Tämä johtuu ennen kaikkea siitä, että useat alistamissopimuksen pääurakoitsijalle asettamat oikeudet ja velvollisuudet ovat

pitkälti vastakkaisia sivu-urakoitsijan tai rakennuttajan oikeuksien ja velvollisuuksien kanssa. Koska kaikilta osin näin ei kuitenkaan ole, ja koska rakennuttajan tai sivu-urakoitsijan oikeusaseman tarkempi hahmottaminen edellyttäisi myös alistamisehtojen systematisointia juuri näiden toimijoiden näkökulmista, katson, että tilausta voisi olla myös sivu-urakoitsijan ja rakennuttajan asemaan keskittyville tutkimuksille.